

UAB Vanagas Asset Management



Konsoliduotosios 2025 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos
(neauditauta)

TURINYS

Puslapis

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos:

Konsoliduotasis balansas	5– 6
Konsoliduotoji pelno (nuostolių) ataskaita	7
Konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita	8
Konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita	9 – 10
Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas	11 – 29
Tarpinis vadovybės pranešimas	30 – 37
Atsakingų asmenų patvirtinimas	38

2025 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTASIS BALANSAS

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (2024.12.31)
	TURTAS			
A.	ILGALAIKIS TURTAS		23 123 768	27 463 302
1.	NEMATERIALUSIS TURTAS			-
1.1.	Plėtos darbai			
1.2.	Prestižas			
1.3.	Programinė įranga			
1.4.	Koncesijos, patentai, licencijos, prekių ženklai ir panašios teisės			
1.5.	Kitas nematerialus turtas			
1.6.	Sumokėti avansai			
2.	MATERIALUS TURTAS	1	4 186 774	4 406 140
2.1.	Žemė			
2.2.	Pastatai ir statiniai			
2.3.	Mašinos ir įranga			
2.4.	Transporto priemonės			
2.5.	Kiti įrengimai, prietaisai ir įrankiai		254 525	293 725
2.6.	Investicinis turtas		3 932 249	4 112 415
2.6.1	Žemė			
2.6.2	Pastatai		3 932 249	4 112 415
2.7.	Sumokėti avansai ir vykdomi mater. turto statybos (gamybos darbai)			
3.	FINANSINIS TURTAS		18 936 994	23 057 162
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Paskolos įmonių grupės įmonėms			
3.3.	Iš įmonių grupės įmonių gautinos sumos			
3.4.	Asocijuotų įmonių akcijos	2	17 006 285	20 346 662
3.5.	Paskolos asocijuotoms įmonėms	16	1 034 000	2 370 500
3.6.	Iš asocijuotų įmonių gautinos sumos			
3.7.	Ilgalaikės investicijos			
3.8.	Po vienerių metų gautinos sumos		597 050	
3.9.	Kitas finansinis turtas		299 659	340 000
4.	KITAS ILGALAIKIS TURTAS		-	-
4.1.	Atidėtojo pelno mokesčio turtas			
4.2.	Biologinis turtas			
4.3.	Kitas turtas			
B.	TRUMPALAIKIS TURTAS		14 246 882	9 977 947
1.	ATSARGOS	3	1 849 810	27 774
1.1.	Žaliavos, medžiagos ir komplektavimo detalės			
1.2.	Nebaigta produkcija ir vykdomi darbai		761 843	760
1.3.	Produkcija			
1.4.	Pirktos prekės, skirtos perparduoti			
1.5.	Biologinis turtas			
1.6.	Ilgalaikis materialusis turtas, skirtas parduoti			
1.7.	Sumokėti avansai	3	1 087 967	27 014
2.	PER VIENUS METUS GAUTINOS SUMOS	4	11 862 601	8 454 194
2.1.	Pirkėjų skolos		33 736	20 041
2.2.	Įmonių grupės įmonių skolos			
2.3.	Asocijuotų įmonių skolos	16	11 394 948	7 867 474
2.4.	Kitos gautinos sumos		433 917	566 679
3.	TRUMPALAIKĖS INVESTICIJOS			
3.1.	Įmonių grupės įmonių akcijos			
3.2.	Kitos investicijos			
4.	PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI	5	534 471	1 495 979
C.	ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ SĄNAUDOS IR SUKAUPTOS PAJAMOS		3 187	2 861
	TURTAS IŠ VISO		37 373 837	37 444 110

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,
 Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Konsoliduotos 2025 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos
 (EUR, jei nurodyta kitaip)

	NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI			
D.	NUOSAVAS KAPITALAS		29 998 951	32 611 229
1.	KAPITALAS		11 758 500	11 758 500
1.1.	Įstatinis (pasirašytasis) kapitalas	6	11 758 500	11 758 500
1.2.	Pasirašytas neapmokėtas kapitalas (-)			
1.3.	Savos akcijos (-)			
2.	AKCIJŲ PRIEDAI			
3.	PERKAINOJIMO REZERVAS			
4.	REZERVAI		1 317 803	1 317 803
4.1.	Privalomasis rezervas		1 317 803	1 317 803
4.2.	Savoms akcijoms įsigyti			
4.3.	Kiti rezervai			
5.	NEPASKIRSTYTASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		16 922 648	19 492 627
5.1.	Ataskaitinių metų pelnas (nuostoliai)		(2 569 979)	8 223 559
5.2.	Ankstesnių metų pelnas (nuostoliai)		19 492 627	11 269 068
6.	VALIUTŲ KURSŲ POKYČIO ĮTAKA			
7.	MAŽUMOS DALIS	7	42 773	42 299
E.	DOTACIJOS, SUBSIDIJOS			
F.	ATIDĖJINIAI	8	92 995	73 812
1.	Pensijų ir panašių įsipareigojimų atidėjiniai			
2.	Mokesčių atidėjiniai			
3.	Kiti atidėjiniai		92 995	73 812
G.	MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI		6 993 844	4 758 729
1.	PO VIENERIŲ METŲ MOKĖTINOS SUMOS IR KITI ILGALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI		4 213 833	991 641
1.1.	Skoliniai įsipareigojimai			
1.2.	Skolos kredito įstaigoms	9	811 476	991 641
1.3.	Gauti avansai			
1.4.	Skolos tiekėjams			
1.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
1.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
1.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos			
1.8.	Kitos mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai	9	3 402 357	
2.	PER VIENERIUS METUS MOKĖTINOS SUMOS IR KITI TRUMPALAIKIAI ĮSIPAREIGOJIMAI	9	2 780 011	3 767 088
2.1.	Skoliniai įsipareigojimai	9	2 288 000	3 264 500
2.2.	Skolos kredito įstaigoms			4 345
2.3.	Gauti avansai		28 912	62 242
2.4.	Skolos tiekėjams		33 530	13 146
2.5.	Pagal vekselius ir čekius mokėtinos sumos			
2.6.	Įmonių grupės įmonėms mokėtinos sumos			
2.7.	Asocijuotosioms įmonėms mokėtinos sumos	9,16	335 771	278 045
2.8.	Pelno mokesčio įsipareigojimai			20 840
2.9.	Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		20 989	15 110
2.10.	Kitos mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai		72 809	108 860
H.	SUKAUPTOS SĄNAUDOS IR ATEINANČIŲ LAIKOTARPIŲ PAJAMOS		245 274	340
	NUOSAVO KAPITALO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ IŠ VISO		37 373 837	37 444 110

Direktorius

2025 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius

2025 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTOJI PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	2025.01.01 - 2025.06.30	2024.01.01 - 2024.06.30
1.	Pardavimo pajamos	10	428 143	1 118 535
2.	Pardavimo savikaina	11	(921 433)	(715 354)
3.	Biologinio turto tikrosios vertės pokytis			
4.	BENDRASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(493 290)	403 181
5.	Pardavimo sąnaudos	12		
6.	Bendrosios ir administracinės sąnaudos	12	(666 409)	(58 314)
7.	Kitos veiklos rezultatai	13	90 726	12 920
8.	Investicijų į patrunuojančiosios, patrunuojamųjų ir asocijuotųjų įmonių akcijas pajamos	14	(1 476 519)	(791 845)
9.	Kitų ilgalaikių investicijų ir paskolų pajamos	14		
10.	Kitos palūkanų ir panašios pajamos	14		
11.	Finansinio turto ir trumpalaikių investicijų vertės sumažėjimas	14		
12.	Palūkanų ir kitos panašios sąnaudos	14		(598)
13.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ		(2 545 492)	(434 656)
14.	Pelno mokestis	15	(24 013)	(25 749)
15.	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ MAŽUMOS DALIES ATSKYRIMĄ		(2 569 505)	(460 405)
16.	MAŽUMOS DALIS	7	474	18 623
17.	GRYNASIS PELNAS (NUOSTOLIAI)		(2 569 979)	(479 028)

Direktorius _____

2025 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas _____

Finansų vadovas _____

2025 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius _____

2025 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTOJI NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

Straipsniai	Apmokėtas įstatinis kapitalas	Įstatymo numatyti rezervai		Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Valiutos kursų pokyčio įtaka	Mažumos dalis	Iš viso
		Privalomasis	Savoms akcijoms įsigyti					
1. Likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			11 269 068		62 804	24 408 175
2. Apskaitos politikos pakeitimo rezultatas								
3. Esminių klaidų taisymo rezultatas								
4. Perskaičiuotas likutis užpraėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje (neaudituota)	11 758 500	1 317 803			11 269 068		62 804	24 408 175
5. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
6. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
7. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
8. Pelną (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
9. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					8 223 559		(20 505)	8 203 054
10. Dividendai								
11. Kitos išmokos								
12. Sudaryti rezervai								
13. Panaudoti rezervai								
14. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
15. Kitas įstatinio arba pagrindinio kapitalo padidėjimas (sumažėjimas)								
16. Įnašai nuostoliams padengti								
17. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
18. Likutis praėjusio ataskaitinio (metinio) laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			19 492 627		42 299	32 611 229
19. Ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
20. Veiksmingos apsidraudimo priemonės vertės padidėjimas (sumažėjimas)								
21. Savų akcijų įsigijimas (pardavimas)								
22. Pelną (nuostolių) ataskaitoje nepripažintas pelnas (nuostoliai)								
23. Ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai)					(2 569 979)		474	(2 569 500)
24. Dividendai								
25. Kitos išmokos								
26. Sudaryti rezervai								
27. Panaudoti rezervai								
28. Įstatinio kapitalo didinimas (mažinimas)								
29. Įnašai nuostoliams padengti								
30. Mažumos dalies padidėjimas (sumažėjimas)								
31. Likutis ataskaitinio laikotarpio pabaigoje	11 758 500	1 317 803			16 922 648		42 773	30 041 724

Direktorius

2025 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius

2025 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTOJI PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

Eil. Nr.	Straipsniai	Pastabos Nr.	Ataskaitinis laikotarpis	Praėjęs ataskaitinis laikotarpis (2024.06.30)
1.	Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
1.1.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų įplaukos (su PVM)		450 663	1 931 377
1.1.1.	Pinigų įplaukos iš klientų		129 632	236 751
1.1.2.	Kitos įplaukos		321 031	1 694 626
1.2.	Ataskaitinio laikotarpio pinigų išmokos		(467 337)	(100 137)
1.2.1.	Pinigai, sumokėti žaliavų, prekių ir paslaugų tiekėjams (su PVM)		(275 251)	(52 144)
1.2.2.	Pinigų išmokos, susijusios su darbo santykiais		(1 902)	(1 478)
1.2.3.	Sumokėti į biudžetą mokesčiai		(190 158)	(56 415)
1.2.4.	Kitos išmokos		(26)	(100)
	Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai		(16 674)	1 821 240
2.	Investicinės veiklos pinigų srautai			
2.1.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, įsigijimas		(400 000)	(2 861)
2.2.	Ilgalaikio turto, išskyrus investicijas, perleidimas		40 835	
2.3.	Ilgalaikių investicijų įsigijimas		(1 485 364)	(470 130)
2.4.	Ilgalaikių investicijų perleidimas		1 590 885	2 569 569
2.5.	Paskolų suteikimas		(6 443 000)	(6 061 600)
2.6.	Paskolų susigrąžinimas		4 359 391	4 517 180
2.7.	Gauti dividendai, palūkanos			
2.8.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
2.9.	Kitas investicinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			
	Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai		(2 337 253)	552 158
3.	Finansinės veiklos pinigų srautai			
3.1.	Pinigų srautai, susiję su įmonės savininkais			
3.1.1.	Akcijų išleidimas			
3.1.2.	Savininkų įnašai nuostoliams padengti			
3.1.3.	Savų akcijų supirkimas			
3.1.4.	Dividendų išmokėjimas			
3.2.	Pinigų srautai, susiję su kitais finansavimo šaltiniais		1 392 419	(2 692 355)
3.2.1.	Finansinių skolų padidėjimas		3 334 310	921 000
3.2.1.1.	Paskolų gavimas			921 000
3.2.1.2.	Obligacijų išleidimas		3 334 310	
3.2.2.	Finansinių skolų sumažėjimas		(1 941 891)	(3 612 604)
3.2.2.1.	Paskolų grąžinimas		(1 764 175)	(3 295 735)
3.2.2.2.	Obligacijų supirkimas			

(tęsinys kitame puslapyje)

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,

Lviso g. 25-701, Vilnius, Lietuva

Duomenys apie juridinį asmenį kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre

Konsoliduotos 2025 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos

(EUR, jei nenurodyta kitaip)

3.2.2.3.	Sumokėtos palūkanos		(177 716)	(316 869)
3.2.2.4.	Lizingo (finansinės nuomos) mokėjimai			
3.2.3.	Kitų įmonės įsipareigojimų padidėjimas			
3.2.4.	Kitų įmonės įsipareigojimų sumažėjimas			
3.2.5.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų padidėjimas			
3.2.6.	Kitas finansinės veiklos pinigų srautų sumažėjimas			(751)
	Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai		1 392 419	(2 692 355)
4.	Valiutų kursų pokyčio įtaka grynujų pinigų ir pinigų ekvivalentų likučiui			
5.	Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)		(961 508)	(318 957)
6.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje		1 495 979	634 677
7.	Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje		534 471	315 720

Direktorius

2025 m. rugsėjo 30 d

Mindaugas Vanagas

Finansų vadovas

2025 m. rugsėjo 30 d

Raimundas Lukoševičius

PATVIRTINTA
2025 m. rugsėjo 30 d.
Protokolo Nr. 20250930

2025 M. BIRŽELIO 30 D. KONSOLIDUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDROJI DALIS

1. Bendroji informacija

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Bendrovė) yra Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Bendrovė buvo užregistruota 2019 m. vasario 14 d. Bendrovės buveinės adresas yra: Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva.

UAB „VANAGAS ASSET MANAGEMENT“ patrunuojamosios bendrovės (toliau – Grupė), kurios 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė Grupę:

- UAB „Aventinas“, įmonės kodas 303276487, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Eskvilinas“, įmonės kodas 303318897, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Capitolijus“, įmonės kodas 305480054, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Kvirinus“, įmonės kodas 305524465, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Viminalus“, įmonės kodas 305618256, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Victory SPV1“, įmonės kodas 306178781, Kareivių g. 5, LT-08351, Vilnius.
- UAB „Baltijos Regiono Turtas“, įmonės kodas 304069146, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Citrus Vilnius“, įmonės kodas 303194086, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Epro Investment“, įmonės kodas 304628863, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Palatinas“, įmonės kodas 302626269, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Vilnius East“, įmonės kodas 305730522, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Galimėja“, įmonės kodas 306376119, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.
- UAB „Radijo parkas“, įmonės kodas 304912372 Žemaičių g. 31-117, LT-44175 Kaunas.

Žemiau pateikiama supaprastinta Bendrovės ir su ja susijusių pagrindinių įmonių struktūra. Vanagas Group grupių įmonės struktūra formuota su tikslu ją diferencijuoti pagal tris vykdomas pagrindines veiklos sritis.

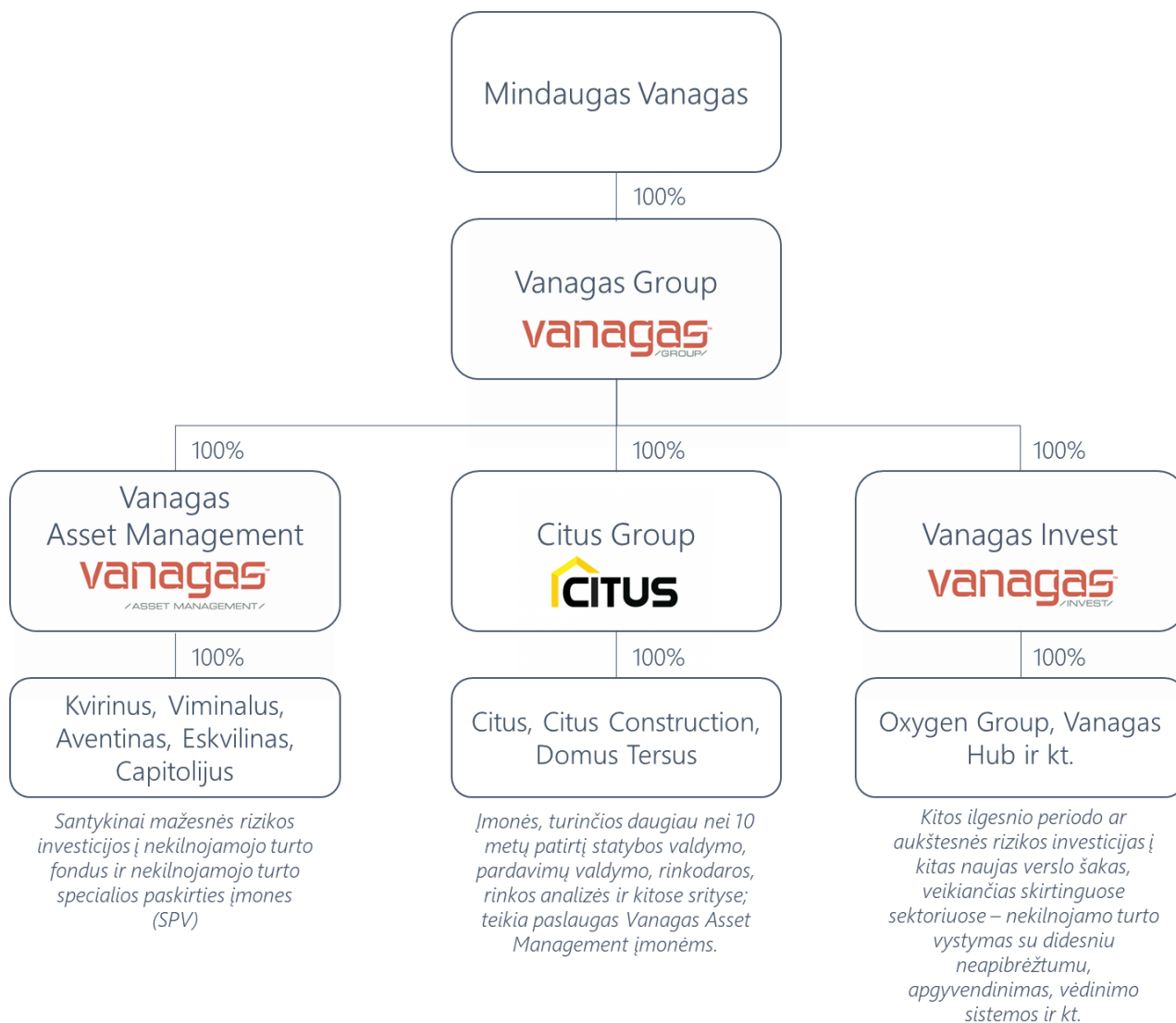
- UAB „Vanagas Asset Management“ tai investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktas, apibrėžtas ir santykinai žemesnės rizikos galimybes: fondai* ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą bei nekilnojamojo turto ilgalaikę nuoma.
- UAB „Citrus Grupė“: susijusi įmonė, valdanti UAB Citrus, UAB Citrus Construction bei kitas įmones, kurios yra sukaupusios virš 10 metų patirtį statybų valdyme, pardavimų valdyme, marketingo, rinkos analizės bei kitų su NT vystymu susijusių paslaugų teikime.
- UAB „Vanagas Invest“: susijusi įmonė, atliekanti ilgesnio periodo ar aukštesnės rizikos investicijas į kitas naujas verslo šakas, veikiančias skirtinguose sektoriuose – nekilnojamojo turto vystymas su didesniu neapibrėžtumu, apgyvendinimas, vėdinimo sistemos ir kt.

* *Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės (toliau – fondai).*

Bendrovės bei kitų grafiniame atvaizde minimų įmonių vienintelė akcininkė yra UAB „Vanagas Group“, įmonės kodas 303276487, Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius.

Galutinis naudos gavėjas Mindaugas Vanagas.

Bendrovė ir Grupės įmonės statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos bei kitas valdymo paslaugas pasitelkia iš ilgametę patirtį sukaupusių susijusių įmonių: UAB „Citrus“, UAB „Citrus Construction“ ar UAB „Vanagas Hub“.



2. Finansiniai metai

Bendrovės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

3 Informacija apie Bendrovės filialus ir atstovybes

Bendrovė neturi filialų ar atstovybių.

4. Bendrovės veikla

Bendrovės pagrindinė veikla – investicijos į fondus ir projektines įmones, atliekančias nekilnojamojo turto vystymą bei taip pat nekilnojamojo turto nuoma.

Grupę sudarančios įmonės ir jų veikla aprašyta žemiau esančioje lentelėje.

UAB Vanagas Asset Management, juridinio asmens kodas 305025569,
 Lvivo g. 25-701, Vilnius, Lietuva
 Duomenys apie juridinių asmenų kaupiami ir saugomi LR juridinių asmenų registre
 Konsoliduotos 2025 m. 6 mėnesių finansinės ataskaitos
 (EUR, jei nurodyta kitaip)

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovė turėjo šias tiesiogiai ir netiesiogiai valdomas įmones:

	Registravimo Vieta	Valdomų akcijų dalys 2025 m.	Valdomų akcijų dalys 2024 m.	Pagrindinė Veikla	Pastabos
Patronuojamosios įmonės					
UAB „Aventinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamasis turtas	
UAB „Eskvilinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamasis turtas	
UAB „Capitolijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamasis turtas	
UAB „Kvirinus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamasis turtas	
UAB „Viminalus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	100%	Nekilnojamasis turtas	
UAB „Victory SPV1“	Kareivių g. 5, LT-08351 Vilnius	100%	100%	Patalpų nuoma	
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	94,56%	94,56%	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Palatinas“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Vilnius East“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Citrus Vilnius“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Aventinas“
UAB „Epro Investment“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Aventinas“
UAB „Galimėja“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	100%	-	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Kvirinus“
UAB „Radijo parkas“	Žemaičių g. 31-117, LT-44175 Kaunas	100%	-	Nekilnojamasis turtas	Per UAB „Capitolijus“
Asocijuotos įmonės*:					
UISUTNTIF Citus Development Fund	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	97,18%	97,18%	Investicinė veikla	Per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB Victory Development Venture	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	32,56%	33,32%	Investicinė veikla	Per UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	28,01%	-	Investicinė veikla	2025 m. atlikta investicija į fondą per UAB „Aventinas“
UAB „Epro Investment“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	-	79,07%	Investicinė veikla	2025 m. 100 % įmonės akcijų įsigijo UAB „Aventinas“
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	41,07%	66,47%	Investicinė veikla	Per UAB „Eskvilinas“
UAB „Vilnius Nord“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	50%	50%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“

UAB „Arinela“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	49%	49%	Statyba	Per UAB „Capitolijus“
UAB „Nemunas Aparthotel“	Liepų g. 1-314, LT-66116 Druskininkai	49%	-	Viešbučiai, moteliai	2025 m. UAB „Arinela“ įsteigta dukterinė įmonė
UAB „Radijo parkas“	Žemaičių g. 31-103, Kaunas	-	50%	Statyba	2025 m. likusi 50% akcijų dalis buvo išpirkta UAB „Capitolijus“
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	97,32%	97,32%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	80,96%	80,96%	Investicinė veikla	Per UAB „Kvirinus“
UTIISIB UAB „Celijus“	Lvivo g. 25-701, LT-09320 Vilnius	-	79,07%	Investicinė veikla	2025 m. akcijos buvo išpirktos, fondas baigė veiklą.
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Vilnius, Lvivo g. 101, LT-08104	52,39%	52,39%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	4,97%	4,97%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Konstitucijos pr. 18B, LT-09308 Vilnius	99,84%	99,84%	Investicinė veikla	Per UAB „Viminalus“
UAB „MC Turtas 2“	Verkių g. 42, Vilnius	-	52,39%	Nekilnojamas turtas	2025 m. įmonė buvo prijungta prie UTIISIB UAB „Victory Development IV“

* Asocijuotomis įmonėmis laikomos tos įmonės, kuriose Bendrovė valdo mažiau nei 50% arba jos yra Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės (UTIISIB). UTIISIB atveju laikoma, kad Bendrovė neturi kontrolės, kadangi kontrolė priklauso valdymo įmonei, todėl šie UTIISIB fondai yra laikomi asocijuotomis įmonėmis.

5. Darbuotojų skaičius

2025 m. birželio 30 d., Grupės vidutinis darbuotojų skaičius pagal sąrašą buvo 8 darbuotojai (2024 m. gruodžio 31 d. – 7 darbuotojai).

Bendrovėje dirbančių darbuotojų skaičius santykinai nėra didelis, atsižvelgiant į tai, kad pagrindinė Bendrovės veikla yra investicija į projektines įmones ar fondus. Fondai darbuotojų neturi, o projektinėse įmonėse dirbančių darbuotojų skaičius yra minimalus, kadangi esminių funkcijų paslaugos yra perkamos iš susijusių ar nesusijusių įmonių.

II. APSKAITOS POLITIKA

1. Norminiai aktai, kuriais vadovaujantis parengtos konsoliduotos finansinės ataskaitos.

Bendrovė apskaitą tvarko ir konsoliduotas finansines ataskaitas rengia pagal šiuos finansines ataskaitas reglamentuojančius teisės aktus:

- Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus;
- LR finansinės apskaitos įstatymą;
- LR įmonių grupių konsoliduotosios atskaitomybės įstatymą;

Grupės finansiniai metai sutampa su kalendoriniais metais.

Pateiktos konsoliduotos finansinės ataskaitos yra parengtos nacionaline Lietuvos valiuta – eurai (EUR).

Toliau išdėstomi svarbiausi apskaitos politikos aspektai, kuriais Grupė vadovavosi rengdama metines konsoliduotas finansines ataskaitas.

2. Bendrovės apskaitos politika

Konsolidavimo principai

Konsoliduotosios finansinės ataskaitos apima Bendrovės ir jos kontroliuojamų dukterinių įmonių finansines ataskaitas. Kontrolė yra įgyjama, kai Bendrovė turi galią valdyti kitos Bendrovės finansų ir veiklos politiką, siekiant iš to gauti naudos. Per metus įsigytos ar parduotos dukterinės Bendrovės pajamos ir sąnaudos yra įtraukiamos į konsoliduotąją pelno (nuostolių) ataskaitą nuo dukterinės Bendrovės įsigijimo įsigaliojimo datos iki dukterinės Bendrovės pardavimo įsigaliojimo datos atitinkamai. Bendrosios dukterinių įmonių pajamos yra priskiriamos Bendrovės savininkams ir mažumos daliai, net jei mažumos dalies rezultatas taptų neigiamas.

Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos koreguojamos taip, kad jų apskaitos politikos atitiktų kitų Grupės įmonių taikomas apskaitos politikas, jei būtina.

Konsoliduojant, visi vidaus tarpusavio sandoriai, balansiniai likučiai, pajamos ir sąnaudos yra eliminuojami.

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, taikant nuosavybės metodą.

Konsoliduojamos to paties atskaitinio laikotarpio finansinės ataskaitos.

Taip pat konsoliduojamos ir Bendrovės dukterinių ir asocijuotų įmonių (jei Bendrovė tokių turi) finansinės ataskaitos.

Sudarant Bendrovės ir Bendrovės dukterinių įmonių konsoliduotąją finansinę atskaitomybę, yra sujungiamos šių įmonių finansinės ataskaitos eilutė po eilutės, sudedant turto, įsipareigojimų, nuosavybės, pajamų ir sąnaudų straipsnius.

Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Finansinės ataskaitos parengtos pagal Lietuvos Respublikoje galiojančius teisės aktus, reglamentuojančius buhalterinę apskaitą ir finansinę atskaitomybę, ir Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS).

Bendrovė apskaitą tvarko ir šiose finansinėse ataskaitose visos sumos yra apskaitytos ir pateiktos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurai (EUR).

Žemiau pateikta apskaitos politikos santrauka.

Apskaitos politikos pakeitimai

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė nepakeitė savo apskaitos politikos.

Esminių klaidų taisymas ir duomenų pergrupavimas

Atskaitiniu laikotarpiu, Bendrovė neatliko esminių klaidų ir duomenų pergrupavimo koregavimų.

Investicijos į patrunuojamąsias ir asocijuotąsias įmones

Iš patrunuojamųjų įmonių Investicijos į patrunuojamąsias įmones balanse apskaitomos įsigijimo savikainos metodu. Iš patrunuojamųjų įmonių gaunami dividendai pripažįstami pajamomis tik tokiu dydžiu, kiek jie išmokami iš po įsigijimo uždirbto patrunuojamosios Bendrovės pelno. Tokį pelną viršijanti dividendų dalis laikoma investicijos padengimu ir pripažįstama kaip investicijos savikainos mažinimas.

Asocijuotoji įmonė – Bendrovė, kuriai reikšmingą poveikį gali daryti kita Bendrovė ir kuri nėra tos kitos Bendrovės patrunuojamoji Bendrovė ar pagal jungtinės veiklos (partnerystės) sutartį su ta įmone veikianti Bendrovė.

Bendrovė konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose investicijas į asocijuotąsias įmones apskaito taikydama nuosavybės metodą, atėmus vertės sumažėjimą, jei toks yra.

Ilgalaikis materialusis turtas

Ilgalaikiu materialiuoju turtu laikomas turtas, kurį Bendrovė valdo ir kontroliuoja, iš kurio tikisi gauti ekonominės naudos būsimaisiais laikotarpiais, kuris bus naudojamas ilgiau nei vienerius metus, kurio įsigijimo (pasigaminimo) savikaina galima patikimai nustatyti ir kurio vertė didesnė nei Bendrovėje nustatyta minimali įsigijimo vertė, kuri yra 2000 EUR.

Ilgalaikis materialusis turtas yra apskaitomas įsigijimo (pasigaminimo) savikaina atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Vėliau atsižvelgiant į Bendrovės pasirinktą apskaitos politiką, jis gali būti apskaitomas įsigijimo savikaina arba perkainota verte.

Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus nuostolį dėl vertės sumažėjimo.

Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė padidėja, apskaitoje registruojama ilgalaikio materialiojo turto vertės padidėjimo suma ir perkainojimo rezervas. Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė sumažėja, apskaitoje registruojama ilgalaikio materialiojo turto vertės sumažėjimo suma ir pripažįstama ataskaitinio laikotarpio nuostoliu dėl turto vertės sumažėjimo, jei anksčiau šio turto vertė perkainojant nebuvo padidinta. Jei anksčiau ilgalaikio turto vienetas buvo perkainotas ir yra likusi nepanaudota perkainojimo rezervo dalis, sumažėjus turto vertei, apskaitoje registruojama turto vertės sumažėjimo suma ir mažinamas perkainojimo rezervas. Jei to turto perkainojimo rezervo suma yra mažesnė už turto vertės sumažėjimo sumą, ta dalis, kuri viršija perkainojimo rezervo sumą, pripažįstama ataskaitinio laikotarpio nuostoliu dėl turto vertės sumažėjimo. Jei perkainojus ilgalaikį materialųjį turtą jo vertė padidėja, tačiau anksčiau šio turto vertė buvo sumažėjusi ir dėl to buvo pripažintos sąnaudos, apskaitoje registruojama turto vertės padidėjimo suma ir sąnaudos sumažinamos tokia suma, kuri anksčiau buvo pripažinta sąnaudomis, o likusi dalis įtraukiama į perkainojimo rezervą. Apskaitos periodo pabaigoje turto perkainota vertė nudėvima, taip pat koreguojant ir perkainojimo rezervą.

Ilgalaikio turto nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu. Likvidacinė vertė nustatoma ir yra lygi 10% nuo turto įsigijimo vertės.

Nustatytos šios materialiojo turto grupės ir turto naudingo tarnavimo laikas:

Ilgalaikio materialiojo turto grupė	Naudingo tarnavimo laikas
Baldai, išskyrus naudojamus viešbučių veiklai	6 metai
Kompiuterinė technika (kompiuteriai, jų tinklai ir įranga)	3 metai
Ryšių priemonės (mobilieji telefonai ir jų priedai)	3 metai
Lengvieji automobiliai – ne senesni kaip 5 metų	6 metai
Kiti lengvieji automobiliai	10 metų
Kiti įrenginiai, prietaisai ir įrankiai	4 metai

Kiekvienų metų pabaigoje Bendrovė peržiūri ilgalaikio turto naudingo tarnavimo laikotarpius, likutinę vertę ir nusidėvėjimo metodus ir įvertina pakeitimo įtaką, jei tokia yra, kuri pripažįstama perspektyviai.

Remonto ir rekonstravimo išlaidos, susijusios su jau atiduotu į eksploataciją ilgalaikiu materialiuoju turtu, pridedamos prie apskaitinės ilgalaikio materialiojo turto vertės, jei jos pailgina turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina jo naudingąsias savybes. Visos kitos patirtos remonto ar rekonstravimo išlaidos pripažįstamos sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje tuo metu, kai jos yra patiriamos.

Nuomojamo ir/ar pagal panaudos sutartis naudojamo turto remonto, kuris pailgina nuomojamo turto naudingo tarnavimo laikotarpį ar pagerina naudingąsias savybes, išlaidos yra priskiriamos turtui ir yra pripažįstamos sąnaudomis per likusį nuomos laikotarpį.

Turtas, įsigytas finansinės nuomos būdu, yra nudėvimas naudojant tuos pačius kaip ir nuosavo turto, naudingo tarnavimo laikotarpius.

Gautas pelnas ar patirti nuostoliai iš ilgalaikio materialiojo turto perleidimo yra pripažįstami tų metų pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Investicinis turtas

Investicinis turtas – ilgalaikis materialusis turtas, laikomas siekiant gauti turto nuomos ir (arba) jo vertės padidėjimo pajamų. Investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte, jo nusidėvėjimas neskačiuojamas. Investicinio turto tikroji vertė tikslinama kiekvieną kartą, sudarant finansines ataskaitas, jos pasikeitimą pelno (nuostolių) ataskaitoje pripažįstant pelnu ar nuostoliu.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių į investicinio turto grupę, perkeliama turto balansinė vertė laikoma investicinio turto įsigijimo savikaina. Įvertinus investicinį turtą tikrąja verte perkėlimo dieną, įsigijimo savikainos ir tikrosios vertės skirtumas parodomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Perkeliama perkainoto ilgalaikio turto nepanaudota perkainojimo rezervo (rezultatų) dalis mažinama didinant nepaskirstytąjį pelną (mažinant nuostolius).

Investicinio turto, finansinėse ataskaitose parodyto tikrąja verte, remonto išlaidos pripažįstamos laikotarpiu, kuriuo jos buvo patirtos, sąnaudomis.

Investicinis turtas – ilgalaikis materialusis turtas, laikomas siekiant gauti turto nuomos ir (arba) jo vertės padidėjimo pajamų. Investicinis turtas pradžioje įvertinamas įsigijimo savikaina, įskaitant susijusias sandorio išlaidas. Po pirminio pripažinimo pastatai yra apskaitomi įsigijimo savikaina, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra. Žemė yra apskaitoma įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo nuostolius, jei tokių yra.

Perkeliant turtą iš kitų ilgalaikio materialiojo turto grupių, kuriose jis buvo apskaitomas įsigijimo savikaina, į investicinio turto grupę, perkeliama turto įsigijimo savikaina ir sukauptas nusidėvėjimas laikomas investicinio turto įsigijimo savikaina ir sukauptu nusidėvėjimu.

Nusidėvėjimas skaičiuojamas tiesiniu metodu taip, kad turto įsigijimo vertė būtų tolygiai nurašoma per visą turto naudingą tarnavimo laikotarpį.

Turto naudingo tarnavimo laikas pagal turto grupes nėra nustatytas.

Turto vertės sumažėjimas

Kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo datą Bendrovė peržiūri likutinę turto vertę, kad nustatytų, ar yra kokių nors požymių, kad šio turto vertė sumažėjo. Jei tokių požymių yra, Bendrovė įvertina šio turto atsiperkamąją vertę ir palygina ją su balansine verte tam, kad būtų galima įvertinti vertės sumažėjimą (jei toks yra). Kai neįmanoma įvertinti turto atsiperkamosios vertės, Bendrovė apskaičiuoja pajamas generuojančios turto grupės, kuriai šis turtas priklauso, atsiperkamąją vertę. Kai gali būti nustatytas patikimas ir nuoseklus paskirstymo pagrindas, Bendrovės turtas yra paskirstomas atskiriems pajamas generuojančio turto vienetams arba Bendrovės turtas yra paskirstomas mažesnėmis pajamas generuojančio turto vienetų grupėms, kurioms gali būti nustatytas patikimas ir nuoseklus paskirstymo pagrindas.

Atsiperkamoji vertė yra didesnė iš šių verčių: tikroji turto vertė atėmus pardavimo išlaidas arba to turto naudojimo vertė. Įvertinant naudojimo vertę, tikėtini gryniesi būsimieji pinigų srautai yra diskontuojami iki dabartinės vertės naudojant diskonto normą, įvertintą pagal dabartinės rinkos sąlygas, dabartinę pinigų laiko vertę bei su turtu susijusią riziką, į kurią nebuvo atsižvelgta įvertinant grynusius būsimuosius pinigų srautus.

Jei turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) įvertinta atsiperkamoji vertė yra mažesnė nei šio turto apskaitinė vertė, apskaitinė turto vertė sumažinama iki atsiperkamosios šio turto (ar pajamas generuojančios turto grupės) vertės. Nuostoliai dėl vertės sumažėjimo iš karto pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas, tuo atveju, nuostoliai dėl vertės sumažėjimo yra apskaitomi kaip perkainojimo rezervo sumažėjimas.

Jei po nuostolio dėl vertės sumažėjimo pripažinimo turto vertė padidėja, tai apskaitinė turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertė padidinama iki naujai apskaičiuotos turto atsiperkamosios vertės, bet taip, kad padidėjimas neviršytų apskaitinės šio turto (pajamas generuojančios turto grupės) vertės, jei nuostoliai dėl vertės sumažėjimo ankstesniais metais nebūtų buvę pripažinti. Turto vertės sumažėjimo atstatymas pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, nebent šis turtas anksčiau buvo perkainotas, tuo atveju, vertės sumažėjimo atstatymas yra apskaitomas kaip perkainojimo rezervo padidėjimas.

Atsargos

Atsargos yra apskaitomos savikaina arba grynąja realizacine verte, priklausomai kuri mažesnė. Grynoji realizacinė vertė yra įvertinta pardavimo kaina, esant įprastoms verslo sąlygoms, atėmus įvertintas gamybos užbaigimo ir galimas pardavimo išlaidas.

Savikaina apskaičiuojama FIFO metodu. Skaičiuodama prekių savikainą Bendrovė priskiria dalį gautų nuolaidų dar neparduotoms iš tiekėjų įsigytoms prekėms.

Atsargos kelyje yra pripažįstamos, kai rizika ir nauda, susijusi su atsargomis, pereina įmonei.

Finansinis turtas

Finansinis turtas apskaitoje registruojamas, kai Bendrovė gauna arba pagal vykdomą sutartį įgyja teisę gauti pinigus ar kitą finansinį turtą.

Finansinis turtas yra klasifikuojamas į šias grupes: finansinis turtas „laikomas parduoti“, finansinis turtas, „laikomas iki išpirkimo termino“ ir „suteiktos paskolos ir gautinos sumos“. Klasifikacija priklauso nuo finansinio turto pobūdžio ir paskirties ir nustatoma pirminio pripažinimo metu.

Finansinis turtas, laikomas parduoti

Parduoti laikomas finansinis turtas yra toks finansinis turtas, kuris buvo įsigytas parduoti arba siekiant gauti pelno iš jo kainos svyravimų, ir kitas finansinis turtas, kuris nepriskiriamas prie iki išpirkimo termino laikomo finansinio turto ar paskolų ir gautinų sumų.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas, skirtas parduoti, yra įvertinamas įsigijimo savikaina, pridėdant tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu. Vėlesniais laikotarpiais finansinis turtas, skirtas parduoti, yra apskaitomas tikrąja verte. Finansinis turtas, kurio kaina aktyviojoje rinkoje neskelbiama ir kurio tikrosios vertės negalima patikimai nustatyti, finansinėse ataskaitose yra įvertintas įsigijimo savikaina, atėmus vertės sumažėjimo sumą. Pelnas ir nuostoliai iš finansinio turto, skirto parduoti, tikrosios vertės pasikeitimo yra įtraukiami į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino

Iki išpirkimo termino laikomas finansinis turtas yra toks finansinis turtas, kurį ketinama ir galima laikyti iki nustatyto išpirkimo termino, gaunant fiksuotas arba galimas nustatyti sumas, išskyrus parduoti laikomą finansinį turtą, paskolas ir gautinas sumas. Finansinis turtas priskiriamas iki išpirkimo termino laikomam finansiniam turtui tik tada, kai Bendrovė ketina ir sugeba jį išlaikyti iki išpirkimo termino ir nesinaudos galimybe jį parduoti.

Pirminio pripažinimo metu finansinis turtas, laikomas iki išpirkimo termino, yra įvertinamas savikaina, pridėdant tiesiogines išlaidas, susijusias su sandoriu. Vėlesniais laikotarpiais šis finansinis turtas yra apskaitomas amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą.

Suteiktos paskolos ir gautinos sumos

Iš pirkėjų gautinos sumos, paskolos ir kitos su fiksuotais arba nustatyto būdu apskaičiuojamais mokėjimais gautinos sumos, kuriomis neprekiuojama aktyvioje rinkoje, yra priskiriamos „Suteiktoms paskoloms ir gautinoms sumoms“.

Paskolos ir gautinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina, taikant apskaičiuotų palūkanų metodą, atėmus bet kokius vertės sumažėjimo nuostolius. Palūkanų pajamos yra pripažįstamos, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą, išskyrus trumpalaikes gautinas sumas, kurių palūkanų pripažinimas būtų nereikšmingas.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus ir pinigų ekvivalentus sudaro pinigai kasoje, pinigai kelyje ir pinigai atsiskaitomosiose sąskaitose bei kitos trumpalaikės iki trijų mėnesių nuo įsigijimo likvidžios investicijos, kurios gali būti lengvai iškeičiamos į žinomas pinigų sumas ir kurių vertės pasikeitimo rizika yra nereikšminga.

Finansinio turto vertės sumažėjimas

Paskutinę kiekvieno ataskaitinio laikotarpio dieną Bendrovė nustato, ar yra objektyvių prieštara, kad finansinio turto (ar turto grupės) vertė gali būti sumažėjusi. Jei tokių prieštara yra, Bendrovė apskaičiuoja už tą turtą (ar turto grupę) tikėtiną atgauti sumą ir, sumažinusi balansinę vertę, pripažįsta nuostolį dėl vertės sumažėjimo.

Jei tikėtina, kad Bendrovė neatgaus gautinų sumų (pagrindinės sumos ir palūkanų) ar iki išpirkimo termino laikomo finansinio turto, pripažįstamas nuostolis dėl vertės sumažėjimo. Finansinio turto, kuris į apskaitą įtrauktas amortizuota savikaina, vertės sumažėjimas nustatomas taikant apskaičiuotų palūkanų normą. Nuostolio dėl vertės sumažėjimo suma įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Jei per paskesnį laikotarpį turto nuvertėjimo ar abejotinos skolos suma sumažėja, nurašytoji finansinio turto vertė atkuriamą, bet tik tiek, kad atkurta finansinio turto vertė nebūtų didesnė už įsigijimo ar amortizuotą savikainą, kuri būtų

buvusi, jei nebūtų buvęs pripažintas vertės sumažėjimas. Atkurtoji vertė įtraukiama į ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansiniai įsipareigojimai

Prie finansinių įsipareigojimų priskiriami sutartiniai įsipareigojimai sumokėti pinigų arba atsiskaityti kitu finansiniu turtu.

Vertindama finansinius įsipareigojimus Bendrovė juos skirsto į šias grupes: susijusius su rinkos kainomis bei nesusijusius su rinkos kainomis.

Finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis

Tai tokie finansiniai įsipareigojimai, kurių vertė priklauso nuo tam tikrų vertybinių popierių tikrosios vertės arba rinkos indekso, lemiančio vertybinių popierių tikrąją vertę, pokyčio.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai, susiję su rinkos kainomis yra įvertinami savikaina, su sandoriu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi tikrąja verte.

Finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis

Finansinius įsipareigojimus, nesusijusius su rinkos kainomis, sudaro paskolos bei prekybos mokėtinos sumos.

Pirminio pripažinimo metu finansiniai įsipareigojimai, nesusiję su rinkos kainomis yra įvertinami savikaina, su sandoriu susijusios išlaidos pripažįstamos sąnaudomis ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vėlesniais laikotarpiais šie finansiniai įsipareigojimai apskaitomas amortizuota savikaina, naudojant apskaičiuotų palūkanų metodą. Trumpalaikiai finansiniai įsipareigojimai yra apskaitomi savikaina, jei apskaičiuotų palūkanų normos taikymo poveikis yra nereikšmingas.

Apskaičiuotų palūkanų metodas

Apskaičiuotų palūkanų metodas – amortizuotos finansinio turto ar finansinio įsipareigojimo savikainos nustatymo pagal apskaičiuotų palūkanų normą ir palūkanų pajamų ir sąnaudų paskirstymo per nustatytą laikotarpį metodas. Apskaičiuotų palūkanų norma – palūkanų norma, kurią taikant pinigų srautai diskontuojami visą finansinio turto ar įsipareigojimo turėjimo laiką arba iki kito perkainojimo dienos.

Pajamų pripažinimas

Pajamos įvertinamos gauto ar gautino atlygio už prekes ar paslaugas tikrąja verte. Pajamos yra mažinamos pridėtinės vertės mokesčiu ir/ar nuolaidomis.

Apskaitoje pajamos registruojamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais.

Prekių pardavimas

Pajamos už parduotas prekes pripažįstamos tuomet, kai yra tenkinamos visos šios sąlygos:

- Bendrovė perdavė pirkėjui su prekėmis susijusią riziką ir jų teikiamą naudą;
- Bendrovė parduotų prekių nevaldo ir nekontroliuoja;
- Tikėtina, kad Bendrovė gaus su prekių pardavimo sandoriu susijusią ekonominę naudą ir galima patikimai įvertinti jos dydį; ir
- Su sandoriu susijusios patirtos sąnaudos gali būti patikimai įvertinamos.

Paslaugų teikimas

Paslaugų sutarčių pajamos yra pripažįstamos atsižvelgiant į sutarties darbų įvykdymo lygį. Sutarties darbų įvykdymo lygis gali būti nustatytas įvairiais būdais:

- atliktų darbų apimčiai nustatyti apskaičiuojamas procentinis santykis, kokią įvertintų bendrųjų sutarties išlaidų dalį sudaro išlaidos, patirtos atliekant darbus iki konkrečios datos;
- apskaičiuojant atliktų darbų apimtį proporcingai dirbtoms žmogaus darbo arba įrengimų naudojimo objekte valandoms;
- nustatant faktiškai pagal projektą atliktų sutarties darbų kiekį.

Dividendų ir palūkanų pajamos

Dividendų pajamos iš investicijų yra pripažįstamos, kai patvirtinama akcininkų teisė juos gauti.

Palūkanų pajamos yra pripažįstamos, kai tikėtina, kad Bendrovė gaus ekonominę naudą ir pajamų suma gali būti patikimai įvertinta. Palūkanų pajamos yra kaupiamos per laikotarpį, atsižvelgiant į negrąžintą dalį ir taikomą palūkanų normą, kuri tiksliai diskontuoja numatomas būsimas pinigų įplaukas per numatomą to finansinio turto laikotarpį iki to turto grynosios pirminio pripažinimo balansinės vertės.

Pinigų srautų ataskaitoje gauti dividendai priskiriami pagrindinės veiklos pinigų srautams ir parodomi eilutėje Kitos įplaukos.

Sąnaudų pripažinimas

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo ir palyginimo principais tuo ataskaitiniu laikotarpiu, kai uždirbamos su jomis susijusios pajamos, neatsižvelgiant į pinigų sumokėjimo laiką.

Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje kaupimo principu, kai patiriamos.

Pelno mokestis

Pelno mokesčio sąnaudos atspindi mokėtino einamųjų metų pelno mokesčio ir atidėtojo pelno mokesčio sumą.

Einamųjų metų pelno mokestis

Einamųjų metų pelno mokestis yra mokamas atsižvelgiant į apmokestinamąjį pelną už metus. Apmokestinamasis pelnas skiriasi nuo pelno, pateikto pelno (nuostolių) ataskaitoje, nes jis neapima pajamų ar sąnaudų straipsnių, kurie kitais metais yra apmokestinami ar įskaitomi ir, be to, jis neapima straipsnių, kurie niekada neapmokestinami ar įskaitomi. Pelno mokestis apskaičiuojamas naudojant galiojusį ar iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos priimtą mokesčio tarifą. 2024 m. Įmonei taikomas pelno mokesčio tarifas yra 15 proc.

Atidėtas pelno mokestis

Atidėtas pelno mokestis yra pripažįstamas laikiniams skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės finansinėse ataskaitose ir jų atitinkamos mokesstinės bazės. Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai yra bendrai pripažįstami visiems laikiniams skirtumams, o atidėtojo pelno mokesčio turtas pripažįstamas tik ta dalimi, kuri tikėtina ateityje sumažins turimą apmokestinamąjį pelną realizuojant laikinuosius skirtumus. Toks turtas ir įsipareigojimai yra nepripažįstami, jei laikini skirtumai yra susiję su prestižu, arba jei sandomo metu (kito nei verslo jungimas) pripažįstamas turtas ar įsipareigojimai neįtakoja nei apmokestinamojo, nei finansinio pelno.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra peržiūrimas finansinių ataskaitų sudarymo datai ir yra sumažinamas, jei nėra tikėtina, kad Bendrovė ateityje turės pakankamai apmokestinamojo pelno šiam turtui realizuoti, iki sumos, kuri tikėtina ateityje sumažins apmokestinamąjį pelną.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai yra įvertinami naudojant galiojančią mokesčio normą, kuri bus taikoma tais metais, kuriais numatoma šiuos laikinus skirtumus padengti arba apmokėti, remiantis mokesčio normomis (ir mokesčių įstatymais), kurios yra ar bus patvirtintos iki ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai atspindi mokesstinę pasekmę, kurią Bendrovė tikisi ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, siekdama apmokėti ar padengti savo turtą ar įsipareigojimus.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai sudengiami, kai yra teisiškai leidžiama sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus ir kai jie yra susiję su pelno mokesčiais, nustatytais tų pačių institucijų, ir Bendrovė ketina sudengti einamųjų metų mokesčio turtą ir įsipareigojimus grynąja verte.

Einamųjų metų pelno ir atidėtas pelno mokestis už laikotarpį

Einamųjų metų pelno ir atidėtas pelno mokestis yra apskaitomi sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai jie susiję su straipsniais, pripažįstamais ne pelno (nuostolių) ataskaitoje (tiesiogiai nuosavybėje), tokiu atveju mokestis taip pat pripažįstamas ne pelno (nuostolių) ataskaitoje, arba jei jie atsirado verslo jungimo pirminio pripažinimo metu.

Finansinės rizikos valdymo politika

Kredito rizika

Kredito rizika yra susijusi su rizika, kad sandorio šalis neįvykdys savo sutartinių įsipareigojimų įtakodama Bendrovės finansinius nuostolius. Bendrovė laikosi politikos sudaryti sandorius tik su patikimais partneriais ir gauti pakankamą užstatą, kur reikia, kaip nuostolių, kylančių iš finansinių įsipareigojimų nevykdymo, rizikos valdymo priemonę. Bendrovė sandorius vykdo tik su patikimo ar geresnio finansinio lygio bendrovėmis. Ši informacija yra gaunama, jei įmanoma, iš nepriklausomų kredito reitingų agentūrų, o jei ji neprieinama, Bendrovė naudoja kitą viešai prieinamą finansinę informaciją ir savo prekybos duomenis kad įvertinti savo pagrindinius klientus. Bendrovės klientų ir rizikos koncentracija yra pastoviai stebima ir sandoriai yra sudaromi tik su patvirtintais klientais.

Kredito rizika, susijusi su lėšomis bankuose, yra ribota, nes Bendrovė atlieka operacijas su bankais, turinčiais gerus užsienio kredito reitingavimo agentūrų suteiktus kredito reitingus.

Likvidumo rizika

Bendrovė valdo likvidumo riziką, išlaikydama pakankamus rezervus, bankininkystės paslaugas ir rezervines kredito priemones, nuolat stebėdama faktinius ir prognozuojamus pinigų srautus, ir derindama finansinio turto ir įsipareigojimų grąžinimo terminus.

Bendrovės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užsitikrinti finansavimą atitinkamo kiekio kredito linijų pagalba, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus.

Atidėjiniai

Atidėjiniai pripažįstami, jeigu jie atitinka visus tris bendruosius pripažinimo požymius: 1) Bendrovė turi teisinį įpareigojimą arba neatšaukiamą pasižadėjimą, kurį lėmė praeities įvykiai; 2) tikėtina, kad teisiniui įpareigojimui ar neatšaukiamam pasižadėjimui įvykdyti reikės naudoti turimą turtą; 3) įsipareigojimų suma gali būti patikimai įvertinama.

Atidėjinių suma parodo, kokio dydžio patikimai įvertintos išlaidos turėtų padengti teisinį įpareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną. Atidėjiniai vertinami geriausio įverčio būdu. Geriausio įverčio būdu vertinamų atidėjinių sumos dydis nustatomas remiantis panašios veiklos patirtimi, ekspertų išvadomis, poataskaitiniais įvykiais ir pan. Atsižvelgdama į surinktą informaciją, įvertinama, kiek kainuotų padengti esamus atidėjinių įsipareigojimus paskutinę ataskaitinio laikotarpio dieną, ir nustatoma tikėtina dabartinė jų vertė. Vertinant atidėjinių sumą, vadovaujamasi atsargumo principu ir atsižvelgiama į rizikos veiksnius bei netikrumus. Jei atidėjinių sumai reikšmingą įtaką daro pinigų vertės pokyčiai, atidėjiniai yra diskontuojami iki dabartinės jų vertės.

Susijusios šalys

Šalys vadinamos susijusiomis, jei viena iš šalių gali kontroliuoti kitą šalį arba daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai, priimant finansinius ir kitus sprendimus. Susijusiomis su Grupe šalimis pripažįstami Grupės bendrovių akcininkai, darbuotojai, tarybos ar valdybos nariai, jų artimi giminės ir įmonės, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai per tarpininką kontroliuoja Bendrovę arba yra kontroliuojamos atskirai ar kartu su kita šalimi, kuri taip pat pripažįstama susijusia šalimi.

Poataskaitiniai įvykiai

Poataskaitiniai įvykiai, kurie suteikia papildomos informacijos apie Bendrovės padėtį finansinių ataskaitų sudarymo datą (koreguojantys įvykiai), atspindimi finansinėse ataskaitose. Poataskaitiniai įvykiai, kurie nėra koreguojantys įvykiai, yra aprašomi pastabose, kai jų įtaka reikšminga.

Svarbūs įvertinimai taikant apskaitos politiką

Žemiau yra pateikiami svarbūs įvertinimai, išskyrus tuos, kurie susiję su vertinimais, kuriuos vadovybė turi atlikti taikant Bendrovės apskaitos politiką ir kurie labiausiai įtakoja sumas, pripažintas finansinėse ataskaitose.

Ilgalaikių sutarčių pajamų ir išlaidų pripažinimas

Pajamos ir išlaidos yra pripažįstamos apskaitoje atsižvelgiant į sutarties užbaigtumą balanso sudarymo dienai. Sutarties užbaigtumas yra matuojamas procentais pagal patirtų iki finansinių ataskaitų datos ir visų prognozuojamų sutarties

sąnaudų santykį. Jeigu prognozuojamos sutarties sąnaudos buvo didesnės (mažesnės) negu faktinės sutarties sąnaudos, sutarties pajamos, pripažintos einamajame laikotarpyje, yra atitinkamai mažesnės (didesnės).

Pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai

Žemiau yra pateikiamos pagrindinės su ateitimi susijusios prielaidos ir kiti pagrindiniai neaiškūs vertinimo šaltiniai ataskaitinio laikotarpio pabaigoje, turintys reikšmingą turto ir įsipareigojimų balansinės vertės materialaus koregavimo riziką sekančiais finansiniais metais.

Nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų vertės sumažėjimas

Bendrovė, mažiausiai kartą per metus, įvertina, ar yra kokių nors požymių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė yra sumažėjusi. Jei tokių požymių yra, Bendrovė atlieka vertės sumažėjimo testą. Pajamas generuojančios turto grupės atsiperkamoji vertė yra nustatoma, remiantis naudojimo vertės apskaičiavimu. 2025 m. birželio 30 d. nebuvo jokių požymių, rodančių, kad nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų apskaitinė vertė gali būti sumažėjusi.

Kitos prielaidos ir vertinimai

Prie kitų įvertinimų priskiriami nematerialiojo ir materialiojo turto naudingo tarnavimo laiko trukmė, vertės sumažėjimas atsargoms, abejotinoms gautinoms pirkėjų skoloms, atidėjiniai, sukauptas garantinis rezervas, ilgalaikių sutarčių užbaigtumo lygis. Vadovybės nuomone aukščiau paminėti įvertinimai neturėtų reikšmingai koreguoti finansinių ataskaitų.

III. AIŠKINAMOJO RAŠTO PASTABOS

1 Pastaba. Materialusis turtas

Rodikliai	Kita įranga, priešaisai ir įrankiai	Investicinis turtas, Pastatai	Iš viso
Įsigijimo savikaina			
2023 m. gruodžio 31 d. likutis	562 998	6 273 417	6 836 415
- turto įsigijimas			
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	(208 803)	(2 161 002)	(2 369 805)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)			
- Perkainojimas			
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	354 196	4 112 415	4 466 611
- turto įsigijimas			
-dukterinių įmonių perleidimas*			
- perleistas ir nurašytas turtas (-)	(13 642)	(180 166)	(193 808)
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)			
- Perkainojimas			
2025 m. birželio 30 d. likutis	340 554	3 932 249	4 272 803
Nusidėvėjimas			
2023 m. gruodžio 31 d. likutis (neaudituota)	(12 712)		(12 712)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(80 979)		(80 979)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)	33 220		33 220
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)			
2024 m. gruodžio 31 d. likutis	(60 471)		(60 471)
- finansinių metų nusidėvėjimas	(25 558)		(25 558)
- perleisto ir nurašyto turto nusidėvėjimas (-)			
-perrašytas iš vieno straipsnio į kitą (+/-)			
2025 m. birželio 30 d. likutis	(86 029)		(86 029)
2025 m. birželio 30 d. likutinė vertė	254 525	3 932 249	4 186 774
2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė	293 725	4 112 415	4 406 140

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. datomis Bendrovėje nebuvo naudojamas nusidėvėjęs ilgalaikis materialusis turtas.

2025 m. birželio 30 d. UAB „Victory SPV1“ buvo įkeitusi turtą (butus, kurie yra skirti ilgalaikiai nuomai) įmonėms, iš kurių buvo gautas ilgalaikis finansavimas (UAB „PayRay Bank“ bei UAB „Investicijų pasaulis“). Įkeitimo bendra suma 2 477 476 EUR. 2024 m. gruodžio 31 d. įkeisto materialaus turto bendra suma 2 657 641 EUR.

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. datomis Bendrovėje nebuvo lizingu naudojamo turto.

Bendrovė 2025 m. birželio 30 d. pardavė pastatų kaip investicinio turto už 180 166 EUR. Bendrovė 2024 m. gruodžio 31 d. pardavė pastatų kaip investicinio turto už 2 161 002 EUR.

2 Pastaba. Finansinis turtas

Asocijuotų įmonių nuosavo kapitalo dalis, ataskaitinio laikotarpio grynas pelnas (nuostoliai) už 2025 m. 6 mėnesius, pasibaigusius 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d.

Investicijos į netiesiogiai valdomas asocijuotas įmones (per UAB „Aventinas“, UAB „Eskvilinas“, UAB „Capitolijus“, UAB „Kvirinus“, UAB „Viminalus“)

UAB – Uždaroji akcinė bendrovė.

UTIISIB – Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė.

UISUTNTIF – Informuotiesiems investuotojams skirtas uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinis fondas.

Netiesiogiai valdomos asocijuotos Bendrovės	Registavimo vieta	Investicija apskaityta Nuosavybės metodu		Pagrindinė veikla
		2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.	
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	Lietuva	99 540	188 549	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Venture“	Lietuva	1 629 947	2 380 389	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Nida Development“	Lietuva	1 529 650	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development I“	Lietuva	570 915	319 860	Investicinė veikla
UAB „Vilnius Nord“	Lietuva	82 587	72 863	Statyba
UAB „Arinela“	Lietuva	-	-	Statyba
UAB „Radio parkas“	Lietuva	-	241 416	Statyba
UTIISIB UAB „Victory Development V“	Lietuva	2 602 149	3 053 064	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Celijus“	Lietuva	-	1 129 129	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development Central“	Lietuva	-	-	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development IV“	Lietuva	8 896 434	11 164 000	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Victory Development I“	Lietuva	75 383	88 272	Investicinė veikla
UTIISIB UAB „Demus Development VI“	Lietuva	1 519 680	1 709 120	Investicinė veikla
Viso:		17 006 285	20 346 662	

2025 m. birželio 30 d. grupės įmonės dividendų iš asocijuotų įmonių negavo.

2024 m. gruodžio 31 d. UAB Kvirinus dividendai iš asocijuotų įmonių sudarė 1 534 030 EUR gauti iš UTIISIB UAB „Celijus“.

Kitos grupės įmonės per 2024 metus dividendų iš asocijuotų įmonių negavo.

3 Pastaba. Atsargos

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Atlikti darbai ir paslaugos skirtos perparduoti	761 083	-
Nebaigta gamyba – nekilnojamojo turto, daugiabučių statybų sukauptos išlaidos	103 159	103 159
Sumokėti avansai	1 087 967	27 014
Atimti: atsargų, sumokėtų avansų vertės sumažėjimas	(102 399)	(102 399)
Viso:	1 849 810	27 774

2025 m. birželio 30 d. sumokėtus avansus sudaro 1 025 000 EUR sumokėti avansai už sklypus skirtus perparduoti, 36 395 EUR avansai tiekėjams, 26 572 EUR avansai asocijuotoms įmonėms.

4 Pastaba. Per vienerius metus gautinos sumos

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Gautinos sumos iš asocijuotųjų įmonių	11 394 948	7 867 474
Kitos gautinos sumos	299 741	566 279
Atgautini mokesčiai	134 176	400
Gautinos sumos iš pirkėjų	33 736	20 041
Viso:	11 862 601	8 454 194

Gautinas sumas iš asocijuotų įmonių sudarė suteiktos paskolos 10 532 431 EUR, asocijuotoms įmonėms suteiktų paskolų gautinos palūkanos 746 824 EUR ir asocijuotų įmonių skolos 115 693 EUR. Iš suteiktų paskolų 9 302 431 EUR suteikta pagal bendrą tarpgrupinę paskolų sutartį, kuri jungia atskiras grupės įmones. Palūkanų norma 4,53% (atnaujinama kas ketvirtį pagal Lietuvos banko duomenis), grąžinimo terminas iki 2025.12.31, be atskiros susitarimo grąžinimo terminas pratęsiamas dar metams automatiškai, paskolos išduodamas be įkeitimų. Likusią suteiktų paskolų dalį 1 230 000 EUR sudaro paskolos asocijuotoms įmonėms išduotos pagal atskiras paskolų sutartis.

Kitas gautinas sumas 2025 m. birželio 30 d. sudarė kitos suteiktos paskolos – 155 000 EUR, kitų suteiktų paskolų gautinos palūkanos – 117 671 EUR, kitos gautinos skolos – 27 070 EUR.

5 Pastaba. Pinigų ekvivalentai

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Pinigai banke	534 471	1 495 979
Viso:	534 471	1 495 979

2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. nebuvo jokių pinigų disponavimo apribojimų.

6 Pastaba. Įstatinis kapitalas

2025 m. birželio 30 d.			2024 m. gruodžio 31 d.	
Rodikliai	Akcijų skaičius	Suma	Akcijų skaičius	Suma
Paprastosios akcijos	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500
Iš viso:	470 340	11 758 500	470 340	11 758 500

Visos Bendrovės akcijos, kurių nominali vertė 2025 m. birželio 30 d. yra 25,00 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 25,00 EUR) yra paprastosios vardinės, bei 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Bendrovė iki ataskaitinio laikotarpio nebuvo įsigijusi savų akcijų ir per 2024 m. bei 2023 m. savų akcijų neįsigijo ir neperleido.

7 Pastaba. Mažumos dalis

Mažumos dalies judėjimas	Suma
Likutis 2023 m. gruodžio 31 d.	62 804
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	(21 481)
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	976
Likutis 2024 m. gruodžio 31 d.	42 299
Įstatinio kapitalo didinimas	
Patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalis	
Ataskaitinio laikotarpio grynasis pelnas (nuostoliai)	474
Likutis 2025 m. birželio 30 d.	42 773

2024. gruodžio 31 d. patronuojamosios Bendrovės įsigijimo mažumos dalį sudaro UAB „Eskvilinas“ mažumos dalies akcijų išpirkimas patronuojamoje įmonėje UAB „Baltijos regiono turtas“, įsigyta 1 011 vienetų akcijų už 230 EUR sumą.

8 Pastaba. Atidėjiniai

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. gruodžio 31 d.
Mokesčių atidėjiniai		
Kiti atidėjiniai	92 995	73 812
Viso:	92 995	73 812

Mokesčių atidėjinių 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. datoms nesusidarė. Kiti atidėjiniai 2025 m. birželio 30 d. 92 995 EUR (2024 m. gruodžio 31 d. – 73 812 EUR) susiję su garantinių darbų įsipareigojimais.

9 Pastaba. Bendrovės įsipareigojimų būklė

Rodikliai	Pagal pareikalavimą	Per vienerius finansinius metus	Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus	Po penkerių metų	Iš viso
Įsipareigojimai susijusioms šalims		1 842 260			1 842 260
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai		1 704 630	991 641		2 696 271
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		75 388			75 388
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		15 110			15 110
Įsipareigojimai biudžetui		20 840			20 840
Kiti įsipareigojimai		108 860			108 860
2024 m. gruodžio 31 d.		3 767 088	991 641		4 758 729
Įsipareigojimai susijusioms šalims		957 771			957 771
Skolos kredito įstaigoms, skoliniai įsipareigojimai		1 666 000	811 476		2 477 476
Skolos tiekėjams ir gauti avansai		62 442			62 442
Su darbo santykiais susiję įsipareigojimai		20 989			20 989
Įsipareigojimai biudžetui					
Išleistos obligacijos			3 402 357		3 402 357
Kiti įsipareigojimai		72 809			72 809
2025 m. birželio 30 d.		2 780 011	4 213 833		6 993 844

2025 birželio 30 d. Bendrovė buvo suteikusi laidavimą susijusios įmonės UAB „Citrus Namai“ įsipareigojimams: Bendrovė įsipareigoja atsakyti Kredito davėjui (Bigbank) už visus įsipareigojimus, kylančius iš kredito sutarties Nr. BL-LTC-22000004, sudarytos tarp Kredito davėjo (BigBank) ir Kredito gavėjo (UAB „Citrus Namai“) pagal kurią Kredito gavėjui suteikta 750 000 EUR paskola.

2025 m. birželio 30 d. Bendrovė nebuvo suteikusi garantijų.

2025 m. birželio 30 d. UAB „Victory SPV1“ buvo įkeitusi turtą (butus, kurie yra skirti ilgalaikiai nuomai) įmonėms, iš kurių buvo gautas ilgalaikis finansavimas (UAB „PayRay Bank“ bei UAB „Investicijų pasaulis“). Įkeitimo bendra suma 2 477 476 EUR. UAB „Victory SPV1“ paskolos sutartyje su UAB „PayRay Bank“ įsipareigojo užtikrinti, kad suteikta paskola neviršys 70% įkeisto nekilnojamojo turto vertės. 2025 m. birželio 30 d. šis reikalavimas nebuvo pažeidžiamas.

10 Pastaba. Pardavimo pajamos

Rodikliai	2025.01.01 – 2025.06.30	2024.01.01 – 2024.06.30
Nekilnojamojo turto pardavimai, nuoma	96 226	116 278
Suteiktų paskolų palūkanų pajamos	324 302	190 177
Investicijų perleidimo pelnas		104 289
Pelno dalis iš asocijuotų įmonių		700 000
Kitos pajamos	7 615	7 791
Viso:	428 143	1 118 535

11 Pastaba. Pardavimo savikaina

Rodikliai	2025.01.01 – 2025.06.30	2024.01.01 – 2024.06.30
Asocijuotų įmonių palūkanų sąnaudos	(41 748)	(44 088)
Kitų įmonių palūkanų sąnaudos	(51 987)	(214 933)
Kredito įstaigų palūkanų sąnaudos	(35 804)	(158 073)
Išleistų obligacijų palūkanų sąnaudos	(58 726)	
Investicijų perleidimo nuostoliai	(541 623)	(279 988)
Parduotų butų savikaina	(10 750)	(10 478)
Nuostolio dalis iš asocijuotų įmonių	(53 850)	
Įsigytų prekių ir paslaugų savikaina	(7 616)	(7 794)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos	(119 329)	
Viso:	(921 433)	(715 354)

12 Pastaba. Pardavimo ir bendrosios ir administracinės (sąnaudos)

Rodikliai	2025.01.01 – 2025.06.30	2024.01.01 – 2024.06.30
Nematerialiojo turto vertės sumažėjimo sąnaudos	(591 263)	
Nusidėvėjimo, amortizacijos sąnaudos	(28 420)	(43 171)
Apskaitos paslaugos	(20 294)	(13 170)
Teisinės sąnaudos	(15 664)	(208)
Darbuotojų darbo užmokestis ir susijusios sąnaudos	(6 983)	820
Veiklos mokesčių sąnaudos	(2 020)	
Kitos sąnaudos	(1 765)	(2 585)
Viso:	(666 409)	(58 314)

13 Pastaba. Kitos veiklos rezultatai

Rodikliai	2025.01.01 – 2025.06.30	2024.01.01 – 2024.06.30
Kitos veiklos pajamos	92 763	12 920
Ilgalaikio turto perleidimo pelnas		12 897
Kitos netipinės veiklos pajamos	92 763	23
Kitos veiklos (sąnaudos)	(2 037)	
Ilgalaikio turto perleidimo nuostolis	(37)	
Kitos netipinės veiklos sąnaudos	(2 000)	
Kitos veiklos rezultatai	90 726	12 920

14 Pastaba. Finansinės ir investicinės veiklos rezultatai

Rodikliai	2025.01.01 – 2025.06.30	2024.01.01 – 2024.06.30
Nuosavybės metodo taikymo rezultatas	(1 476 519)	(791 845)
Finansinės ir investicinės veiklos (sąnaudos)		(598)
Kitos finansinės ir investicinės veiklos sąnaudos		(598)
Finansinės ir investicinės veiklos rezultatas	(1 476 519)	(792 443)

15 Pastaba. Pelno mokestis

Toliau pateiktas pelno mokesčio sąnaudų per pirmą pusmetį pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. birželio 30 d., apskaičiavimas remiantis pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą:

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	2024 m. birželio 30 d.
Ataskaitinių metų pelno mokesčio (sąnaudos)	(21 185)	(25 749)
Praėjusių laikotarpių pelno mokesčio koregavimas	(2 828)	
Atidėtojo pelno mokesčio pajamos (sąnaudos)		
Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos pelno (nuostolių) ataskaitoje	(24 013)	(25 749)

Rodikliai	2025 m. birželio 30 d.	Proc.	2024 m. birželio 30 d.	Proc.
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą	(2 545 492)	-	(434 656)	-
Pelno mokestis, apskaičiuotas pagal įstatymų numatytą pelno mokesčio normą 16 proc.	32 672	16	56 288	15
Sąnaudų/pajamų, nemažinančių/nedidinančių apmokestinamojo pelno, mokestinis efektas	(8 659)	(16)	(30 539)	(15)
Atidėtojo pelno mokesčio pasikeitimas				
Pelno mokesčio sąnaudos iš viso:	24 013	-	25 749	-

16 Pastaba. Susijusių šalių sandoriai

Sandoriai su susijusiomis šalimis sudaro prekių ir paslaugų pardavimus ir pirkimus, ilgalaikio turto pardavimus ir pirkimus, taip pat įprastinės veiklos finansavimo sandorius, kurie atlikti siekiant atitikti rinkos sąlygas.

Grupės susijusios šalys 2025 m. birželio 30 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. yra nurodytos žemiau:

Akcininkai: UAB Vanagas Group, Mindaugas Vanagas

Asocijuotos įmonės: sąrašas pateiktas 2 pastaboje.

2025 m. birželio 30 d. Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2025.06.30	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	26 805	164 138		7 588 811		637 240
Asocijuotos Bendrovės	29 800	221 708	1 034 000	3 806 137		320 532
Iš viso:	56 605	385 846	1 034 000	11 394 948		957 772

2024 m. gruodžio 31 d. Bendrovės sandoriai su susijusiomis šalimis buvo šie:

2024.12.31	Pirkimai	Pardavimai	Gautinos sumos		Mokėtinos sumos	
			Ilgalaikės paskolos asocijuotosioms Bendrovėms	Trumpalaikės gautinos sumos, pirkėjų skolos	Ilgalaikės	Trumpalaikės
Akcininkai	38 457	27 939		4 093 193		653 996
Asocijuotos Bendrovės	36 289	343 219	2 370 500	3 774 281		1 188 266
Iš viso:	74 746	371 158	2 370 500	7 867 474		1 842 262

17 Pastaba. Neapibrėžtieji įsipareigojimai ir turtas

2025 m. birželio 30 d. Grupė nedalyvavo jokiuose teisiniuose ginčuose, kurie, vadovybės nuomone, būtų reikšmingi ir kuriuos reikėtų atskleisti konsoliduotose finansinėse ataskaitose, bei Grupė neturėjo kitų neapskaiytų neapibrėžtųjų įsipareigojimų ir turto.

Grupė įvertino besikeičiančią Lietuvos geopolitinę situaciją dėl Ukrainos ir Rusijos konflikto, tačiau neigiamos įtakos Grupės vykdomai veiklai ir veiklos tęstinumui nenustatyta, kadangi Grupė neturi jokių verslo santykių su Ukraina, Rusija ir Baltarusija.

18 Pastaba. Poataskaitiniai įvykiai

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ sėkmingai išplatino antrąją obligacijų emisiją ir pasiskolino 3 906 758 EUR, suteikdama investuotojams 9,5 % metinį pajamingumą. Pasiskolintos lėšos skirtos tolesnei Bendrovės plėtrai – finansuoti esamiems projektams, naujiems įsigijimams ir apyvartinėms reikmėms.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 1 993 500 EUR paskolų patronuojančiajai įmonei UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2025 m. birželio 30 d. siekė 7 425 000 EUR.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 1 700 000 EUR paskolų UAB „Arinela“, skirtų projekto „Nemunas“ antrojo etapo vystymui finansuoti.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vilnius East“ sumokėjo 302 500 EUR avansą už sklypo įsigijimą Vilniuje, Naujininkų mikrorajone.

Po 2025 m. birželio 30 d. UTIISIB UAB „Victory Development Venture“ lygiomis dalimis išpirko visų akcininkų akcijų dalį, todėl UAB „Kvirinus“ įplaukos iš šios transakcijos sudarė 813 980 EUR.

Po 2025 m. birželio 30 d. per UAB „Kvirinus“ Bendrovė atliko 500 000 EUR investiciją į UTIISIB UAB „Demus Development VIII“ fondą, kuris 2025 m. pradės vystyti naują projektą Vilniuje, Fabijoniškių mikrorajone.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Viminalus“ atgavo 255 209 EUR paskolų, įskaitant palūkanas, iš fondo UTIISIB UAB „Demus Development VI“.

Po ataskaitinio laikotarpio kitų reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas galėtų turėti esminės įtakos, nebuvo.

Direktorius

Mindaugas Vanagas

2025 m. rugsėjo 30 d

Finansų vadovas

Raimundas Lukoševičius

2025 m. rugsėjo 30 d

Tarpinis vadovybės pranešimas už laikotarpį pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d.

1. Objektivi Grupės būklės, veiklos vykdymo ir plėtros apžvalga, pagrindinių rizikos rūšių ir neapibrėžtumų, su kuriais Grupė susiduria, apibūdinimas

Grupės veiklos apžvalga

UAB „Vanagas Asset Management“ (Bendrovė) yra platesnės Grupės UAB „Vanagas Group“ dalis. Vanagas Group įmonių grupė suformuota su tikslu ją diferencijuoti pagal tris vykdomas pagrindines veiklos sritis. Vaizdinė grupės įmonių schema su įmonių veiklos detalizacija yra pateikiama šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje.

UAB „Vanagas Asset Management“ (Bendrovė) veikia kaip investicinis holdingas, kurio pagrindinė veikla – investicija į atrinktus, apibrėžtus ir žemesnės rizikos projektus: fondai ir projektinės įmonės, atliekančios nekilnojamojo turto vystymą Lietuvoje. Šiuo metu investicijos yra į objektus, vystomus Vilniuje, Kaune, Druskininkuose bei Nidoje. Papildomai, Grupė užsiima turimo nekilnojamojo turto ilgalaikė nuoma.

Bendrovė savo sukauptą kapitalą, per dukterines įmones, investuoja į fondus, kurie vykdo nekilnojamojo turto (NT) objektų vystymą. Vykdydami sėkmingą veiklą fondai generuoja grąžą akcininkams, įskaitant ir Bendrovę, o gautas lėšas Bendrovė vėliau reinvestuoja atlikdama investicijas į kitus NT fondus ar objektus.

Bendrovės valdomos fondų akcijų dalys yra atskleistos šių konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto bendrojoje dalyje.

Papildomai, Bendrovė taip pat vykdo ilgalaikę nuosavybėje turimų butų nuomą (UAB „Victory SPV1“).

Bendrovė vystydama NT projektus, pasitelkia susijusiose įmonėse sukauptą ilgametę patirtį, pirkdama vystomo nekilnojamojo turto valdymo paslaugas (statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo ir kt.) iš susijusių įmonių UAB „Citrus“, UAB „Citrus Construction“ ar kt.

Fondai, į kuriuos investuoja Bendrovė, yra valdomi kitos susijusios įmonės – investicinių fondų valdymo įmonės UAB „Demus Asset Management“, kuri veikia nuo 2018 m. pagal Lietuvos Banko išduotą licenciją.

Esminiai 2025 pirmojo pusmečio faktai bei tolimesni planai.

Per 2025 metų pirmąjį pusmetį NT objektuose, į kuriuos investavo Bendrovė, vertinant pagal preliminarinių butų pardavimo sutarčių rodiklį Bendrovė yra tarp rinkos lyderių visoje Lietuvos pirminėje butų rinkoje. Bendrovės pardavimų apyvartumo rodiklis išliko stabilus ir siekė 9,98% (santykinis dydis, rodantis pardavimų kiekį lyginant su pardavime turimų butų likučiu / „sandėliu“). 2025 metais Bendrovė numato ir toliau vykdyti plėtrą, tiek Vilniuje, tiek kituose Lietuvos miestuose.

Siekdama ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas, 2025 metais Bendrovė aktyviai plėtė savo nekilnojamojo turto portfelį. UAB „Vanagas Asset Management“ per dukterines įmones UAB „Aventinas“, UAB „Eskvilinas“ ir UAB „Kvirinus“ įsigijo iš asocijuotų grupės įmonių įmones: UAB „Citrus Vilnius“, UAB „Epro Investment“, UAB „Palatinas“, UAB „Vilnius East“, UAB „Galimėja“, kurios skirtos naujų sklypų įsigijimams ir bus skirtos naujų statybos projektų vystymui.

UAB „Citrus Vilnius“ įsigijo sklypą Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame planuojama išvystyti 1 etape 120 butų ir 4 komercinių patalpų gyvenamojo tipo projektą. UAB „Epro Investment“ įsigijo sklypą Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame planuojama išvystyti 1 etapo, 138 butų ir 6 komercinių patalpų projektą. Dar vienas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, buvo įsigytas per įmonę UAB „Palatinas“, kuriame numatyta išvystyti 2 etapų projektą bei pastatyti 251 butą ir 15 komercinių patalpų.

Per UAB „Aventinas“ buvo įsigyta dalis akcijų fondo UTIISIB UAB „Demus Nida Development“, kuriame 2025 metais bus tęsiamas projekto „Nidos bangos“ 2 ir 3 etapų vystymas. Įgyvendinant tolimesnius etapus bus pastatyti papildomai 26 apartamentai, o 1 etapo, vystomo susijusioje įmonėje užbaigimas numatomas 2025 metų pabaigoje.

Bendrovė 2023 metais per UAB „Viminalus“ atliko didžiausią savo investiciją bei investavo į fondą UTIISIB UAB „Victory Development IV“, kuris per 2025 metų pirmą pusmetį sėkmingai tęsė projekto „Mūnai“ vystymą, Vilniuje, Kareivių g., 69 iš

73 pirmo etapo būstų 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai buvo parduoti, taip pat pradėti notariniai pardavimai, o pirmo etapo 100% baigtumą numatoma pasiekti iki 2025 IV ketv. pabaigos. Per 2025 m. pirmąjį pusmetį pradėtos 2 etapo statybos, kurias numatoma užbaigti 2026 m. II ketv., iš 116 parduodamų butų, pirmo pusmečio pabaigai 58 vienetai jau buvo parduoti. Sėkmingas projekto vystymas ankstina tolimesnių etapų statybos ir pardavimų pradžią taip išlaikant projekto populiarumą bei pakankamos pasiūlos užtikrinimą.

Per 2025 metų pirmąjį pusmetį, Bendrovė sėkmingai tęsė projekto „Kaip Niujorke“ plėtrą, į kurį investavo fondas UTIISIB UAB „Victory Development V“. 2025 m. pirmo pusmečio pabaigai iš 81 pirmame etape klientams pasiūlyto buto neparduotas buvo likę vos 1 butas. Pilnas 1 etapo užbaigimas numatomas iki 2025 m. IV ketv. pabaigos. Projekte toliau vystomas 2 etapas, kurį numatoma užbaigti 2026 m. III ketv. Iš 93 parduodamų 2 etapo butų, 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai parduotas jau buvo 51 turtinis vienetas.

Druskininkų mieste 2025 metais tęsėsi projekto „Nemunas“ vystymas. Įmonė sėkmingai tęsia buvusios sanatorijos konversiją į privačių apartamentų, poilsio, pramogų ir verslo erdvių kompleksą. 1 etape klientams pasiūlyti 176 apartamentai, iš kurių 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai buvo parduoti 136 vienetai. Per 2025 metus Bendrovė pilnai įgyvendino 1 etapo statybas, o iki 2026 II ketv. pabaigos planuojama pilnai pabaigti ir 2 etapo statybas. 2 etape bus išvystyti 177 apartamentai, iš kurių 2025 m. pirmo pusmečio pabaigai buvo parduota 13 turtinių vienetų.

Per 2025 metus Bendrovė pratęsė projekto „Ežero takai“ Vilniuje, Sidaronių gatvėje vystymą į kurį investavo 2024 metais per fondą UTIISIB UAB „Victory Development Venture“. 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai iš visų 78 butų, 74 buvo parduoti, todėl projektui pavyko sėkmingai atlikti didžiąją dalį pardavimų iki visiško statybų užbaigimo. Projekto užbaigimas planuojamas per 2025 Q4 parduodant likusius turtinius vienetus ir išmokant akcininkams sukauptą grąžą.

Projektas „Senamiesčio Link“, esantis Vilniuje, Naujininkų mikrorajone į kurį investavo fondas „Demus Development 1“ per 2025 m. pirmąjį pusmetį pratęsė tolimesnius statybos darbus. Projekto 100% baigtumą planuojama pasiekti per 2025 metus. 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai 26 butai iš 45 buvo parduoti.

Fonde UTIISIB UAB „Victory Development I“ į kurį yra investavęs UAB „Viminalus“ per 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo pratęstas vystymas „Radio City“ projekto, esančio Kaune, Žaliakalnio mikrorajone. Per antrąjį statybų etapą planuojama išvystyti 234 loftus ir 19 komercinių patalpų. Viso projekto įgyvendinimas numatomas 2028 m.Q3.

Žemiau lentelėje pateikiame esminius 2025 metų pirmojo pusmečio įvykius kiekviename iš projektu, į kuriuos yra investavusi Bendrovė

Įmonė	Projektas į kurį investavo Įmonė	Projekto nuoroda	Kita informacija
UTIISIB „Victory Development IV“	„Mūnai“	https://www.munaibycitus.lt/ 	Iki 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigos buvo parduota didžioji dalis 1 etapo butų (69 iš 73). 2025 m. antrąjį ketvirtį prasidėjo antrojo etapo statybos, kurias numatoma pabaigti iki 2026 m. III ketv.. Planuojamos investicijos: I etapas – 9,4 mln. EUR; II etapas – 11,6 mln. EUR. Bendros investicijos viršys 60 mln. EUR, o bendras statybų plotas sieks daugiau nei 30 000 kv. m. Dydis: I etapas – 73 butai, 8 komercinės patalpos II etapas – 118 butų, 1 komercinė patalpa Parduodamas plotas: I etapas – 3 532,2 kv. m butų, 903,6 kv. m komercinių patalpų.

			II etapas – 4 464,5 kv. m butų, 81,1 kv. m komercinių patalpų.
UTIISIB „Victory Development V“	„Kaip Niujorke“	https://www.kaipniujorkebycitus.lt/ 	2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai 1 etape liko neparduotas vos 1 butas. Pradėtas 2 etapo vystymas, kuri numatoma užbaigti 2026 m. III ketv. Planuojamos investicijos: I etapas – 8,6 mln. EUR; II etapas – 9,4 mln. EUR. Dydis: I etapas – 81 butas, 5 komercinės patalpos II etapas – 93 butai, 6 komercinės patalpos Parduodamas plotas: I etapas – 3 620,9 kv. m butų, 2 511 kv. m komercinių patalpų II etapas – 4 236,7 kv. m butų, 430,1 kv. m komercinių patalpų Preliminari pardavimo vertė: I etapas – 11,22 mln. EUR (be PVM) II etapas – 13,77 mln. EUR (be PVM)
UAB „Arinela“	„Nemunas“	https://www.nemunasbycitus.lt/ 	Per 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo užbaigti visi 1 etapo statybos darbai bei pusmečio pabaigai parduoti 136 iš 176 apartamentų. Pradėti 2 etapo pardavimai ir tęsiami statybos darbai, kuriuos planuojama užbaigti iki 2026 m. III ketv. Planuojama investicija: 25,7 mln. EUR Dydis: 176 butai, 2 komercinės patalpos (I etapas) Iš viso: 372 butai, 11 komercinių patalpų Parduodamas plotas: 13 538,7 kv. m butų 1 882,5 kv. m komercinių patalpų (I ir II etapais)
UTIISIB „Victory Development Venture“	„Ežero Takais“	https://www.ezerotakaisbycitus.lt/ 	2025 m. pirmojo pusmečio pabaigai iš viso 78 butų 74 buvo parduoti. Projekto užbaigimas planuojamas per 2025 IV ketv. parduodant likusius turtinius vienetus ir išmokant akcininkams sukaupą grąžą Planuojama investicija: 8,1 mln. EUR Dydis: 78 butai Parduodamas plotas: 3 957 kv. m
UAB „Demus Development I“	„Senamiesčio Link“	https://www.senamiesciolinkbycitus.lt/ 	Per 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo pratęsti tolimesni statybos darbai. Projekto 100% baigtumą planuojama pasiekti iki 2025 metų pabaigos. Planuojama investicija: 5,6 mln. EUR Dydis: 45 butai, 4 komercinės patalpos Parduodamas plotas: 2 016 kv. m butų ir 218 kv. m komercinių patalpų
UTIISIB „Victory Development I“;	„Radio city II“	https://www.radiocity.lt/	Per 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo pradėti „Radio City“ 2 etapo statybos darbai, projekto viešinimas ir pardavimai.

		RADIO CITY	Planuojama investicija: 23,4 mln. EUR Dydis: 234 butai (loftai), 19 komercinių patalpų Parduodamas plotas: 10 835 kv. m loftų ir 1 343 kv. m komercinių patalpų
UAB „Palatinas“	N/A	N/A	Adresas: Panerių g. 49, Vilnius. Planuojama investicija: 34,5 mln. EUR. Dydis: 251 butas ir apartamentai, 15 komercinių patalpų. Parduodamas plotas: 11 882 kv. m butų ir 2 583 kv. m komercinių patalpų.
UAB „Citrus Vilnius“	N/A	N/A	2025 m. pirmąjį pusmetį buvo įsigytas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame ateinančiais metais planuojama išvystyti 1 etapą, 120 butų ir 4 komercinių patalpų gyvenamojo tipo projektą.
UAB „Epro investment“	N/A	N/A	2025 m. pirmąjį pusmetį buvo įsigytas sklypas Vilniuje, Naujamiesčio mikrorajone, kuriame ateinančiais metais planuojama išvystyti 1 etapą, 138 butų ir 6 komercinių patalpų projektą.
UTIISIB UAB Demus Nida Development	„Nidos Bangos“	https://nidosbangosbycitus.lt/ 	Pirmasis projekto etapas vystomas susijusioje įmonėje ir planuojamas užbaigti iki 2025 metų pabaigos. 2 ir 3 etapų statybos pradžia yra numatyta 2025 m. IV ketv. Adresas: Skruzdynės g. 2, Nida. Planuojama investicija: 16,1 mln. EUR Dydis: 26 apartamentai Parduodamas plotas: 1 736 kv. m apartamentų
UTIISIB „Victory Development Central“	„Tyzenhauz“	https://www.citus.lt/projektas/tyzenhauz 	Per 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo tęsiami darbai siekiant gauti statybos leidimą. Projekto pradžia planuojama 2025 m. IV ketv.
UAB „Demus Development VI“	N/A	N/A	Fondas skirtas gyvenamojo projekto vystymui Justiniškių rajone, Vilniuje. 2025 m. pirmąjį pusmetį buvo atliekami darbai statybos leidimui gauti. Projekto pradžia numatoma 2025 m. IV ketv.
UAB „Vilnius Nord“	„PaJustis“	https://www.pajustis.lt/ 	2024 m. užbaigtas projektas, tolimesnis vystymas nenumatomas
UISUTNTIF „Citrus Development Fund“	N/A	N/A	Likusios gyvenamosios patalpos parduotos, fondas ruošiamas uždarymui.
UAB „Baltijos Regiono Turtas“	N/A	N/A	Bendrovė neplanuoja naujų projektų, ruošiamas uždarymui.
UAB „Victory SPV1“	„Go Life“, „Skvero“	N/A	Bendrovė valdo ilgalaikės nuomos butus. Per 2025 m. pirmąjį pusmetį reikšmingų pokyčių nebuvo, parduotas 1 butas ir toliau

	Namai“, „Prie Vilnelės“		operuojami likę turtiniai vienetai, iš kurių gaunamos nuomos pajamos.
--	-------------------------	--	---

Bendrovės ilgalaikė strategija išlieka ir toliau plėsti valdomą nekilnojamojo turto portfelį ir didinti užimamą rinkos dalį rinkoje, investuojant į naujus objektus. Bendrovės plėtros planuose didžiąja dalimi išlieka Vilnius, tačiau taip pat yra nuolat vertinamos investicinės galimybės tiek Kaune, tiek kurortinėse Lietuvos zonose. Bendrovė ir toliau nuolat peržiūri vidinius procesus, siekdama dar didesnio efektyvumo bei klientų, įsigyjančių butus iš fondų, patirties gerinimo.

Rizikos ir neapibrėžtumai:

Rinkos rizika:

Ekonominiai pokyčiai, tokie kaip palūkanų normų svyravimai ar infliacija, gali turėti įtakos būsto paklausai ir parduodamo turto vertei. Bendrovė šią riziką valdo diversifikuodama nekilnojamojo turto investicijas ir vykdydama nuolatinę rinkos analizę, taikydama papildomos rezervus.

Finansinė rizika:

Bendrovei įtaką gali padaryti palūkanų normų ir finansavimo sąlygų pokyčiai. Rizika valdoma užtikrinant bendradarbiavimą su daugiau nei 5 finansavimo partneriais, vykdant ilgalaikius finansavimo susitarimus ir naudojant fiksuotų palūkanų normų finansavimą. Bendrovė taip pat valdo finansinę riziką nuolat stebėdama savo likvidumo poziciją ir palaikydama pakankamas grynųjų pinigų atsargas, kad galėtų laiku vykdyti finansinius įsipareigojimus. Šios priemonės padeda užtikrinti finansinį stabilumą, net esant nepalankioms rinkos sąlygoms.

Projekto įgyvendinimo rizika:

Nepakankamas pirkėjų skaičius, vėlavimai ar sąnaudų viršijimas gali neigiamai paveikti rezultatus. Bendrovė valdo šią riziką dirbdama tik su ilgametę patirtį turinčiais partneriais ir papildomai taiko įvairius rezervus.

Reguliavimo ir politinė rizika:

Reguliaciniai ir politiniai pokyčiai gali turėti įtakos NT plėtrai. Bendrovė seka teisinius pokyčius, į pagalbą pasitelkia išorinių teisininkų pagalbą ir atitinkamai koreguoja savo ilgalaikius planus.

Konkurencinė rizika:

NT rinkoje Bendrovė susiduria su nuolatine konkurencija. Siekdama išlaikyti konkurencinį pranašumą, Bendrovė nuolat pristato naujoves rinkoje ir atliepia klientų poreikius.

Su neapibrėžtumais Bendrovė per 2025 metų pirmąjį pusmetį nesusidūrė. Rinkos aplinka 2025 metais yra auganti, tai sąlygoja palankios skolinimosi galimybės tiek įmonėms, tiek klientams, siekiantiems įsigyti nekilnojamąjį turtą. Naujų butų paklausa lyginant su praėjusiais metais yra išaugusi, todėl rinka indikuoja potencialias augimo galimybes.

2. Finansinių ir nefinansinių rezultatų analizė, su aplinkos ir personalo klausimais susijusi informacija

Asocijuotų įmonių finansinės ataskaitos konsoliduojamos, **taikant nuosavybės metodą.**

Atitinkamai, tai reiškia, kad atliekant Bendrovės finansinių ataskaitų rodiklių analizę, aktualu suprasti jos sudarymo struktūrą:

- Bendrovė konsoliduotoje finansinėje ataskaitoje neatvaizduoja pajamų, kurias sugeneravo pardavimai NT objektuose, į kuriuos investavo Bendrovė.
- Investicijos į šiuos nekilnojamojo turto fondus ir projektines įmones yra konsoliduojamos ties Bendrovės nuosavu kapitalu. Tokiu būdu **parodome investicijų rezultatą** (teigiamą arba neigiamą) į kitas įmones **tik Bendrovei nuosavybės teise priklausančia dalimi.**
- Šių nekilnojamojo turto objektų turtas ir įsipareigojimai taip pat nėra konsoliduojami.

Finansiniai rodikliai

Bendrovės 2025 m. pirmojo pusmečio grynasis nuostolis (prieš mažumos dalį) konsoliduotu lygiu sudarė 2.569 tūkst. EUR (2024 metų pirmojo pusmečio nuostolis sudarė 460 tūkst. EUR).

Bendrovės grynąjį nuostolį 2.569 tūkst. EUR per 2025 m. pirmąjį pusmetį reikšmingiausiai įtakoją nuostoliai iš investicijų tikrosios vertės -1 476 tūkst. EUR (14 pastaba) sumažėjimo dėl grynųjų aktyvų vertės (GAV) pokyčių: pusmetinių finansinių ataskaitų GAV vertės apskaičiavimo metodika remiasi 2024 m. gruodžio 31 d. turimais fondų turto vertinimais ir investicijų į NT suma per 2025 m. I pusmetį. Atliktos ir neparduotos investicijos per 2025 m. I pusmetį atvaizduojamos įsigijimo verte, o ne rinkos kaina, ir papildomai patiriamos skolinimosi sąnaudos, kurios bus kompensuotos, kai NT projektai bus parduoti ateityje. Šis nuostolis yra būdingas statybų laikotarpiu iki 100% objektų baigtumo. Kadangi NT objektai statomi 12-18 mėn., toks svyravimas yra normalus.

Likusių nuostolio dalį lėmė investicijų perleidimo nuostoliai 542 tūkst. EUR susidarę dėl valdomų fondų akcijų išpirkimo ir 551 tūkst. palūkanų ir kitos finansinės investicinės veiklos sąnaudos, kurių augimą lėmė išleistos Bendrovės obligacijos.

Balanso sudarymo dieną Grupė turėjo 534 tūkst. EUR pinigų ir pinigų ekvivalentų (2024 m. pabaigoje – 1.496 tūkst. EUR).

Grupės finansinės skolos 2025 m. pirmojo pusmečio pabaigoje (neįskaitant lizingo įsipareigojimų) sudarė 6.636 tūkst. EUR (2024 m. pabaigoje buvo 4.434 tūkst. EUR), o nuosavas kapitalas 29.988 tūkst. EUR (2024 m. pabaigoje 32.611 tūkst. EUR).

Atitinkamai, nuosavybės koeficientas (nuosavybė / turtas iš viso) 2025 m. birželio 30 d. buvo išliko aukštame lygyje 80%, lyginant su 87,1% 2024 m. gruodžio 31 d.

Pakoreguotas nuosavo kapitalo rodiklis (pakoreguoto nuosavo kapitalo ir pakoreguoto turto santykis, konsoliduotu lygmeniu) sudarė 72% (2024 m. pabaigoje – 83%). Skaiciuojant šį rodiklį, nuosavas kapitalas ir turtas mažinami akcininkui ir akcininko patronuojamosioms bendrovėms suteiktomis paskolomis.

Grupės grynieji pagrindinės veiklos pinigų buvo neigiami ir siekė -17 tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 1.821 tūkst. EUR. per pirmą 2024 metų pusmetį.

Grupės grynieji investicinės veiklos pinigų srautai buvo neigiami -2 337 tūkst. EUR, palyginti su teigiamu srautu 552 tūkst. EUR. per pirmą 2024 metų pusmetį.

Grupės pinigų srautai iš finansinės veiklos buvo teigiami ir sudarė 1 392 tūkst. EUR, palyginti su neigiamu srautu -2.692 tūkst. per pirmą 2024 metų pusmetį.

Nefinansiniai rodikliai

Vertinant NT objektų pardavimus, į kuriuos investuoja Grupės įmonės, Grupė bendrai yra tarp lyderiaujančių nekilnojamojo turto vystytojų Lietuvoje ir užima reikšmingą rinkos dalį ne tik Vilniuje, bet ir visoje šalyje. Nors pagrindinė veikla koncentruojasi sostinėje, sėkmingai vykdomi projektai ir kituose miestuose, tokiuose kaip Kaunas, Druskininkai.

Žvelgiant į tolimesnę perspektyvą, Bendrovės tikslai yra ir toliau stiprinti lyderiaujančias pozicijas rinkoje bei skatinti tolimesnį augimą Lietuvos regione, vystant vis didesnę skirtingų projektų skaičių, orientuojantis į Vilniaus miestą, bet tuo pačiu vertinant galimybes ir kituose šalies regionuose.

Siekdami stiprinti savo pozicijas rinkoje, nuolat tobuliname pardavimų ir rinkodaros strategijas. Vykdomi išsamūs rinkos tyrimai, kurie padeda geriau suprasti klientų poreikius ir rinkos tendencijas. Nuosekliai geriname klientų aptarnavimą, siekdami užtikrinti aukščiausią paslaugų kokybę ir stiprinti ilgalaikius santykius su klientais. Be to, įgyvendiname veiklos procesų optimizavimo programas, kurios leidžia efektyviau valdyti resursus ir greičiau reaguoti į rinkos pokyčius.

Aplinkosauga

Grupė nuo seno skiria didelį dėmesį energiniam efektyvumui, o turimos žinios ir fokusas į šią sritį dar labiau išaugo prieš daugiau nei 5 metus, kai Bendrovė vystė "Aero Namai" projektą, vieną pirmųjų pasyvių namų projektų Lietuvoje. Keliamie sau tikslą, ten kur yra racionalu ir įmanoma, viršyti būtinuosius energinio efektyvumo reikalavimus, o į tvarumą žiūrima ne tik per reglamentų, bet ir vertės klientams prizmę. Todėl Grupė investuoja į tuos modernius sprendimus, kurie ne tik mažina energijos suvartojimą ir poveikį aplinkai, bet ir didina klientų kasdienį komfortą. Pavyzdžiui, visuose savo naujai statomuose būstuose diegiame grindų šildymo sistemas, kurios užtikrina vienodą šilumos pasiskirstymą ir didesnę energinį efektyvumą. Taip pat naudojame kitus pažangius sprendimus, tokius kaip aukštos kokybės izoliacija ir efektyvios vėdinimo sistemos. Tokiu būdu siekiame ne tik prisidėti prie aplinkos apsaugos, bet ir kurti ilgalaikę vertę mūsų klientams, suteikdami jiems ekonomiškus ir patogius gyvenimo sprendimus.

Personalas

Grupėje dirba aukščiausio lygio profesionalai, turintys ilgametę patirtį ir kompetencijas savo srityse. Mūsų fondus valdo kvalifikuoti fondų valdytojai, užtikrinantys efektyvų investicijų valdymą ir augimą. Siekdami teikti aukščiausios kokybės

paslaugas, mes pasitelkiame susijusių įmonių teikiamas paslaugas, tokius kaip UAB „Citrus“, UAB „Citrus Construction“ ir UAB „Vanagas Hub“. Vystydami nekilnojamojo turto projektus, naudojames susijusių įmonių sukauptą ilgą patirtį, pirkdami statybų valdymo, marketingo, pardavimų valdymo, apskaitos ir kitas valdymo paslaugas. Ši partnerystė leidžia mums užtikrinti aukštą paslaugų kokybę ir efektyvumą, taip pat sukurti didesnę vertę mūsų klientams.

Kova su korupcija ir kyšininkavimu

Grupė netoleruoja korupcijos bet kokiomis jos formomis. Grupėje korupcijos apraiškų nėra pasitaikę, bet jei pasireikštų, būtų nedelsiant imtasi veiksmų, siekiant užkirsti kelią tokioms situacijoms ir užtikrinti skaidrumą bei sąžiningumą mūsų veikloje.

3. Visų Grupės įsigytų ir turimų savų akcijų skaičius bei jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovė ir Grupės įmonės nėra įsigijusios ir neturi Bendrovės akcijų.

4. Per ataskaitinį laikotarpį įsigytų ir perleistų savų akcijų skaičius bei jų nominalioji vertė ir įstatinio kapitalo dalis, kurią tos akcijos sudaro

Bendrovė ir Grupės įmonės per 2025 m. I pusmetį metus neįsigijo ir neperleido savų akcijų.

5. Informacija apie apmokėjimą už savas akcijas, jeigu jos įsigyjamose ar perleidžiamose už užmokestį
Netaikoma.

6. Grupės savų akcijų įsigijimo per ataskaitinį laikotarpį priežastys
Netaikoma.

7. Informacija apie Grupės įmonių turimus filialus ir atstovybes
Bendrovė ir Grupės įmonės neturi filialų ar atstovybių.

8. Informacija apie tyrimų ir plėtros veiklą
Bendrovė ir Grupės įmonės tyrimų ir plėtros veiklos nevykdė 2025 m. I pusmetį.

9. Grupės finansinės rizikos valdymo tikslai, naudojamos numatomų sandorių ir pagrindinių grupių apsidraudimo priemonės, kurioms taikoma apsidraudimo sandorių apskaita, ir Grupės kainų rizikos, kredito rizikos, likvidumo rizikos ir pinigų srautų rizikos mastas

Grupė skolinasi lėšas iš obligacijų už fiksuotą palūkanų normą. 2025 m. gegužės mėnesį buvo išplatinta 3,4 mln. EUR pirmoji obligacijų atkarpa su 10% metinių palūkanų norma. Tokiu būdu yra eliminuojama kintamosios palūkanų normos rizika.

10. Informacija apie uždarnosios akcinės bendrovės vadovo, valdybos narių kitas einamas vadovaujamas pareigas ir informacija apie pagrindinę darbovietę.

Mindaugas Vanagas:

- UAB „Vanagas Asset Management“ (į.k. 305025569, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Demus Asset Management“ (į.k. 304411219, adresas Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) valdybos pirmininkas nuo 2024-12-06
- UAB "Profitus Crowdfunding" (į.k. 304570552, adresas Lvivo g. 101, Vilnius) valdybos narys
- UAB "Baltijos regiono turtas" (į.k. 304069146, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Viminalus" (į.k. 305618256, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Kvirinus" (į.k. 305524465, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Capitolijus" (į.k. 305480054, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Vėjų vartai" (į.k. 305232856, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Aventinas" (į.k. 303276487, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Vanagas Invest“ (į.k. 305567420, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB "Eskvilinas" (į.k. 303318897, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Citrus Group“ (į.k. 305025576, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB „Tiberis“ (į.k. 307063198, adresas, Konstitucijos pr. 18B, Vilnius) direktorius

- UAB „Autenis“ (į.k. 306376731, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB Vanagas Group (į.k. 302440955, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius
- UAB Vanagas HUB (į.k. 305624533, adresas, Lvivo g. 25-701, Vilnius) direktorius – pagrindinė darbovietė.

11. Svarbūs įvykiai, buvę nuo praėjusių finansinių metų pabaigos.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ sėkmingai išplatino antrąją obligacijų emisiją ir pasiskolino 3 906 758 EUR (3 800 000 EUR be įskaičiuotos 106 758 EUR palūkanų dalies, kuri bus išmokėta investuotojams su sekančiu palūkanų mokėjimu), suteikdama investuotojams 9,5 % metinį pajamingumą. Pasiskolintos lėšos skirtos tolesnei Bendrovės plėtrai – finansuoti esamiems projektams, naujiems sklypų įsigijimams ir apyvartinėms veikloms.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 1 993 500 EUR paskolų patronuojančiajai įmonei UAB „Vanagas Group“, iš kurios gautinų paskolų likutis 2025 m. birželio 30 d. siekė 7 425 000 EUR.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vanagas Asset Management“ suteikė 1 700 000 EUR paskolų UAB „Arinela“, skirtų projekto „Nemunas“ antrojo etapo vystymui finansuoti.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Vilnius East“ sumokėjo 302 500 EUR avansą už sklypo įsigijimą Vilniuje, Naujininkų mikrorajone.

Po 2025 m. birželio 30 d. UTIISIB UAB „Victory Development Venture“ lygiomis dalimis išpirko visų akcininkų akcijų dalį, todėl UAB „Kvirinus“ įplaukos iš šios transakcijos sudarė 813 980 EUR.

Po 2025 m. birželio 30 d. per UAB „Kvirinus“ Bendrovė atliko 500 000 EUR investiciją į UTIISIB UAB „Demus Development VIII“ fondą, kuris 2025 m. pradės vystyti naują projektą Vilniuje, Fabijoniškių mikrorajone.

Po 2025 m. birželio 30 d. UAB „Viminalus“ atgavo 255 209 EUR paskolų, įskaitant palūkanas, iš fondo UTIISIB UAB „Demus Development VI“.

Po ataskaitinio laikotarpio kitų reikšmingų įvykių, kurių neatskleidimas galėtų turėti esminės įtakos, nebuvo.

12. Grupės veiklos planai ir prognozės

„Vanagas Asset Management“, veikdama per dukterines įmones ir jų valdomus fondus, kelia sau tikslą tęsti Bendrovės veiklos plėtrą artimiausiais metais. Nauji fondai steigiami siekiant pradėti atskirų nekilnojamojo turto vystymo projektų įgyvendinimą. Iki šių ataskaitų pasirašymo dienos, 2025 metais Bendrovė jau įsigijo penkis naujus sklypus, kuriuose artimiausiu metu planuojama pradėti gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto projektų vystymą. Bendrovė siekia išplėsti siūlomo būsto asortimentą, pristatydamą įvairių tipų ekonominės klasės būstus, taip atliepdama augantį rinkos poreikį.

Bendrovės ilgalaikė strategija taip pat orientuota į plėtrą bei užimamos rinkos dalies auginimą, investuojant į naujus objektus. Bendrovės plėtos planuose didžiąja dalimi išlieka Vilnius, tačiau taip pat yra nuolat vertinamos investicinės galimybės tiek Kaune, tiek kurortinėse Lietuvos zonose.

Direktorius Mindaugas Vanagas
2025 m. rugsėjo 30 d., Vilnius

ATSAKINGŲ ASMENŲ PATVIRTINIMAS

2025 m. rugsėjo 30 d., Vilnius

Patvirtiname, kad mūsų žiniomis Bendrovės įmonės ir konsoliduotos finansinės ataskaitos už šešių mėnesių laikotarpį, pasibaigusį 2025 m. birželio 30 d., sudarytos pagal taikomus buhalterinės apskaitos standartus, atitinka tikrovę ir teisingai parodo Bendrovės (UAB „Vanagas Asset Management“) turta, įsipareigojimus, finansinę būklę, pelną arba nuostolius, Bendrovės būklę kartu su pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų, su kuriais susiduriama, aprašymu, ir kad tarpiniame pranešime yra teisingai nurodyta verslo plėtros ir veiklos apžvalga.

UAB „Vanagas Asset Management“

Direktorius

Mindaugas Vanagas

Finansų direktorius

Raimundas Lukoševičius